



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 23.2020

Seregno, 8 giugno 2020

DECRETO RILANCIO – CREDITO D'IMPOSTA 60% SU AFFITTI.

Con l'art. 28 del DL Rilancio al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, viene istituito un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili a uso non abitativo destinati a determinate condizioni.

Con C.M. 14 del 6 giugno 2020 sono stati dati importanti chiarimenti sulla disposizione.

SOGGETTI

Il nuovo incentivo spetta a tutti i soggetti che svolgono un'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;

Sono inclusi i contribuenti forfettari, gli agricoltori e gli enti del terzo settore (anche se i locali sono utilizzati in parte per attività commerciale - CM 14/2020).

Il nuovo credito d'imposta non è cumulabile con quello previsto dall'art. 65 D.L. 18/2020 per botteghe e negozi (Cat. C1) in relazione alle medesime spese sostenute. Pertanto, per il canone di locazione del mese di marzo, non è possibile fruire di entrambi i crediti d'imposta.

CONDIZIONI

I soggetti devono avere Ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente (2019).

Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

La verifica, quindi, deve essere eseguita per ogni mensilità di marzo, aprile, maggio.

OGGETTO

Sono oggetto dell'agevolazione i canoni di locazione, di leasing (solo leasing operativo – non rientra il leasing con opzione di acquisto - CM 14/2020) o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Gli immobili devono essere destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo. La CM 14/2020 precisa che il credito d'imposta spetta anche per gli immobili in affitto classificati catastalmente come civili abitazioni se l'utilizzo effettivo rientra nelle casistiche previste dalla norma. Per gli immobili ad uso promiscuo l'entità del bonus è commisurata alla metà del canone.

AMMONTARE CREDITO D'IMPOSTA

**STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO • Contrino Rag. Gaspare • Contrino Dott. Luca
Tel. 0362.220979 • Fax 0362.328187 • www.contrino.it • info@contrino.it • Viale Santuario, 70 - 20831 Seregno (MB) • P.IVA & C.F. 07379530962**

La circolare proposta, pur essendo elaborata con la massima applicazione, non impegna in alcun modo lo Studio.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Il credito d'imposta è pari al 60% dell'ammontare mensile del canone.

Il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno.

In caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, spetta nella misura del 30% dei relativi canoni.

Nella CM 14/2020 Viene precisato che nel caso in cui le spese condominiali siano state pattuite come voce unitaria all'interno del contratto di locazione, anch'esse possono concorrere alla determinazione dell'importo su cui calcolare il credito d'imposta.

UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito di imposta può essere:

- Utilizzato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa in compensazione (non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive).
- Ceduto al locatore o al concedente a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone; il quale potrà utilizzarlo nella propria dichiarazione dei redditi o, se esercente attività d'impresa, arte o professione, in compensazione ex art. 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241. (Circ. 14/2020 - l'inquilino può cedere il bonus "in conto canone", al locatore scalandolo direttamente dal dovuto, senza dover versare la somma per intero. Ad esempio, su un canone di locazione di 1.000, il conduttore potrà pagare al proprietario 400 in denaro e 600 sotto forma di bonus fiscale. E' necessaria l'approvazione del locatore).
- Ceduto ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari che possono a loro volta cederlo.

CM 14/2020: se il valore nominale del credito ceduto è maggiore rispetto al corrispettivo pattuito con il cedente, la sopravvenienza attiva che emerge in capo al locatore concorre alla formazione del reddito tassabile.

CODICE TRIBUTO

Con risoluzione 32/E, è stato istituito il codice tributo per la compensazione del credito d'imposta, il «6920».

CALCOLO DEL FATTURATO

Il calcolo del fatturato e dei corrispettivi relativi, rispettivamente, ai mesi di marzo, aprile e maggio del 2019 e del 2020, da confrontare al fine di verificare la riduzione, deve essere eseguito prendendo a riferimento le operazioni eseguite nei mesi e fatturate o certificate, e che, conseguentemente, hanno partecipato alla liquidazione periodica del mese di marzo 2019 (rispetto a marzo 2020), del mese di aprile 2019 (rispetto ad aprile 2020) e del mese di maggio 2019 (rispetto a maggio 2020), alle quali devono essere sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate in detti mesi non rilevanti ai fini Iva.

La data da prendere a riferimento è quella di effettuazione dell'operazione che, per le fatture immediate e i corrispettivi, è rispettivamente la data della fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.1.3 <Data>) e la data del corrispettivo giornaliero, mentre per la fattura differita è la data dei DDT o dei documenti equipollenti richiamati in fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.8.2 <DataDDT>).



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

In ogni caso si attende, entro 20 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legge un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che determini le modalità attuative e l'operatività della misura.

REGISTRAZIONE DELL'ACCORDO DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

In questo periodo vengono spesse richieste delle riduzione di canone di locazione a fronte della chiusura o riduzione dell'attività negli immobili concessi in locazione per l'emergenza sanitaria.

Per evitare di pagare le imposte sui canoni non riscossi è necessario registrare l'accordo integrativo del contratto di locazione che prevede la predetta riduzione della misura del canone.

La registrazione dell'accordo di riduzione temporaneo del canone di locazione non comporta la novazione del contratto originario (non si sostituisce il precedente contratto con il nuovo ma si ha esclusivamente una modifica accessoria dell'obbligazione principale del conduttore (la variazione dell'ammontare del pagamento dei canoni). Non è soggetto al pagamento di alcuna tassa o tributo o marca da bollo ex articolo 19 del Decreto Legge del 12 settembre 2014 n. 133.

E' quindi opportuno:

- Predisporre accordo integrativo di riduzione del canone debitamente firmato dalle parti indicando il periodo di validità della variazione.
- Compilare apposito modello 69 per la registrazione (www.agenziaentrate.gov.it).
- Inviare PEC all'Agenzia delle Entrate ove è stato registrato il contratto di locazione allegandovi l'accordo firmato dalle parti e il Mod. 69 (Questa modalità è straordinariamente stabilita per venire incontro a tutti i soggetti interessati, nel periodo di Covid-19)

Finita l'emergenza, l'originale dell'accordo dovrà essere depositato all'Agenzia delle Entrate nella sede competente.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino