



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 28.2020

Seregno, 10 agosto 2020

DECRETO RILANCIO – D.L. 34/2020: CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONE

Con il DL 104 2020 (Decreto Agosto) art. 77 comma 1 è stato esteso anche al mese di giugno (e luglio per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale), a determinate condizioni, per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, **un credito d'imposta nella misura del 60%** dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobile ad uso non abitativo, già previsto per le mensilità di marzo aprile e maggio 2020.

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche e le modalità applicative.

Soggetti destinatari del credito d'imposta. Il credito d'imposta spetta a tutti coloro che svolgono attività d'impresa, arte o professione (anche forfettari). Spetta anche agli enti non commerciali, in relazione agli immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.

Condizioni. I locatari devono aver avuto ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto (normalmente 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.

Oggetto. La disposizione come oggetto il canone di locazione, di leasing 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.

Per potere usufruire del *bonus* è necessario che **sia corrisposto il canone** e, quindi, nel caso in cui il canone relativo al mese di aprile sia stato pagato a maggio, il credito risulta fruibile in quest'ultimo mese.

Credito d'imposta. È pari al 60% dell'ammontare mensile del canone. Il credito d'imposta è commisurato all'importo **versato** a ciascuno dei mesi di **marzo, aprile, maggio e giugno 2020** e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio giugno e luglio 2020.

Il credito d'imposta, in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile spetta nella misura del 30% dei relativi canoni.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Utilizzo del credito d'imposta. Il credito d'imposta è **utilizzabile**:

- nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
Nei casi di utilizzo diretto da parte del locatario, il credito spettante e i corrispondenti utilizzi dovranno essere indicati nel **quadro RU** della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale la spesa relativa ai canoni agevolabili si considera sostenuta, specificando sia la quota utilizzata in dichiarazione, sia la quota compensata tramite modello F24. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.
- In **compensazione** (art. 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241), successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni (**codice tributo 6920**).
- In alternativa, il credito d'imposta può essere **ceduto al locatore o al concedente e ad altri soggetti**, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito. In base alla circolare 14/2020 è possibile fruire del credito qui in esame attraverso la cessione dello stesso al locatore o conducente del credito di imposta, fermo restando che in tal caso deve intervenire il **pagamento della differenza** tra il canone dovuto ed il credito di imposta.

In questo caso la cessione del credito d'imposta sui canoni di affitto si svolge nei seguenti passaggi.

- pagamento del canone con la maturazione del credito d'imposta.
- predisposizione di un accordo con il locatore sulla cessione del credito d'imposta.
- comunicazione telematica da parte del cedente dell'apposito modello di comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate. Per ora **l'unica strada è quella dell'utilizzo dell'area riservata del sito internet**; più avanti saranno abilitati anche gli intermediari fiscali (commercialisti, consulenti, caf, ecc). Percorso: [telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/Comunicare/Comunicazione opzione crediti e detrazioni](https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/Comunicare/Comunicazione_opzione_crediti_e_detrazioni)
- accettazione del cessionario attraverso l'area riservata del sito internet dell'agenzia delle entrate, chiudendo così il cerchio della procedura.

Percorso: [telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/Comunicare/Piattaforma Cessione Crediti](https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/Comunicare/Piattaforma_Cessione_Crediti)

Per cessione crediti codici tributi che il cessionario deve utilizzare sono

Fisco e contabilità: Il credito d'imposta (art. 109, c. 5 del Tuir), **non concorre alla formazione del reddito** ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'Irap.

Si suggeriscono le seguenti scritture per la contabilizzazione del credito d'imposta:

1 caso - Pagamento ordinario con bonifico con utilizzo del credito d'imposta da parte del locatario

Canoni di locazione	a	Banca c/c n....	2.000,00
Pagamento del canone di locazione:			
Crediti tributari	a	Imposte dell'esercizio	1.200,00
Allocazione del credito d'imposta			



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

IVA a debito a Crediti tributari 600,00
Utilizza credito

2 caso - Pagamento del canone con cessione del credito d'imposta al locatore

A) Per il locatario:

Canoni di locazione a Banca c/c n. ... 800,00
Pagamento di parte del canone di locazione:

Crediti tributari a Altri ricavi e proventi 1.200,00
Allocazione del credito d'imposta:

Canoni di locazione a Locatore s/c/cessione 1.200,00
Pagamento della restante parte del canone di locazione con il credito d'imposta:

Locatore s/c/cessione a Crediti tributari 1.200,00
Girato il credito d'imposta al locatore:

B) Per il locatore che ha locato l'immobile come attività accessoria alla principale:

Banca c/c. n. ... a Altri ricavi e proventi 800,00
Nel momento dell'incasso di parte dei canoni

Locatario s/c/cessione a Altri ricavi e proventi 1.200,00
Incasso della restante parte del canone di locazione con il credito d'imposta:

Crediti tributari a Locatario s/c/cessione 1.200,00
Acquisizione del credito d'imposta:

Note:

Il nuovo credito d'imposta non è cumulabile con il credito d'imposta previsto dall'art. 65 D.L. 18/2020 per botteghe e negozi, in relazione alle medesime spese sostenute. Pertanto, per il canone di marzo non è possibile fruire di entrambi i crediti d'imposta. Tuttavia, la fruizione del credito d'imposta di cui all'art. 65 D.L. 18/2020 in



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

relazione al canone del mese di marzo, non impedisce di beneficiare del nuovo credito d'imposta per i canoni dei mesi di aprile e maggio, in quanto riferito a diverse spese sostenute.

Di fatto i soggetti che hanno iniziato l'attività dall'1 giugno 2019 sono esclusi dalla disposizione non avendo la possibilità di un raffronto della diminuzione del fatturato.

Nel caso di arretrati di canoni di locazione, in assenza di precise disposizioni e chiarimenti, si ritiene possibile operare come segue. Se nel pagamento del canone nel bonifico si specifica l'intenzione di voler pagare i canoni di marzo, aprile, maggio 2020 (o alcuni di essi), allora il pagamento dovrebbe rientrare interamente nella possibilità di ottenere il credito d'imposta del 60%. Viceversa, se non si specifica quali sono i mesi a cui riferire il pagamento, allora l'importo viene considerato relativo ai mesi più vecchi.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Studio Commercialista Associato Contrino

Normativa di riferimento

- D.L. 19 maggio 2020, n. 34, art. 28 e 122;
- Risoluzione 06-062020 n. 32/E;
- Circolare 06-06-2020 n. 14/E.
- Provvedimento direttoriale 01-07-202 n. 250739