



STUDIO DUÒ
DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

Taglio di Po, lì 22/05/2020

Ai gentili Clienti
Loro sedi

COVID-19 “DECRETO RILANCIO” – CREDITO D’IMPOSTA SULLE LOCAZIONI

Gentile Cliente,

si illustra di seguito l’agevolazione inerente il credito d’imposta per i canoni di locazione/leasing/concessione di immobili ad uso non abitativo come contenuta nel Decreto Legge “Rilancio” del 19.05.2020 rimanendo in attesa di ricevere opportune indicazioni dall’Agenzia delle Entrate ed uffici preposti sulle modalità da adottare per poter usufruire effettivamente dell’agevolazione ed opportuni chiarimenti su casistiche particolari.

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con 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 presente decreto (quindi 2019 per i soggetti “solari”), spetta un **credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del 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.

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, l’agevolazione spetta nella misura del 30 per cento dei relativi canoni.

Si segnala inoltre che il credito di imposta: 1) spetta alle strutture alberghiere e agrituristiche indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente (per strutture alberghiere dovrebbero intendersi gli alberghi, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, gli alberghi diffusi.); 2) spetta anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso

Sede legale e uffici:

TAGLIO DI PO (RO) - via Milite Ignoto n° 51

T. 0426 346429 r.a. - F. 0426 662322

info@studio-duo.it - www.studio-duo.it



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale (si ritiene vada fatto riferimento alla eventuale attività commerciale posta in essere e dunque non dovrebbe riguardare le entrate istituzionali).

Gli immobili da considerarsi devono essere non abitativi (quindi categoria catastale diversa dalla cat. A, incluso A/10) e destinati allo svolgimento dell'attività (cioè "strumentali per destinazione").

Dovrebbero risultare escluse le immobiliari di locazione (si pensi alla Srl che utilizza in leasing gli immobili concessi successivamente in locazione).

Il beneficio 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. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, l'agevolazione spetta a condizione che abbiano subito **una diminuzione** del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento **di almeno il cinquanta per cento** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito e dell'IRAP. Viene inoltre disposto che l'agevolazione in esame non sia cumulabile con il credito botteghe e negozi in relazione alle medesime spese prevista per il mese di marzo dal D.L. "Cura Italia".

Il credito d'imposta è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa (quindi il 2020 per i soggetti "solari") ovvero in compensazione **successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni**. In alternativa all'utilizzo diretto, i beneficiari del credito possono optare per la cessione, anche parziale, del credito d'imposta ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Non è possibile duplicare il bonus in ipotesi di locazione a catena (es. Alfa loca a Beta che subloca a Gamma; si ritiene che il credito possa spettare esclusivamente a Gamma)

Quanto al calcolo da farsi per verificare il calo del fatturato dovrebbe (salvo diverse indicazioni dall'Agenzia Entrate) effettuarsi prendendo a riferimento le operazioni eseguite nei mesi di marzo, aprile e maggio 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

Sede legale e uffici:

TAGLIO DI PO (RO) - via Milite Ignoto n° 51

T. 0426 346429 r.a. - F. 0426 662322

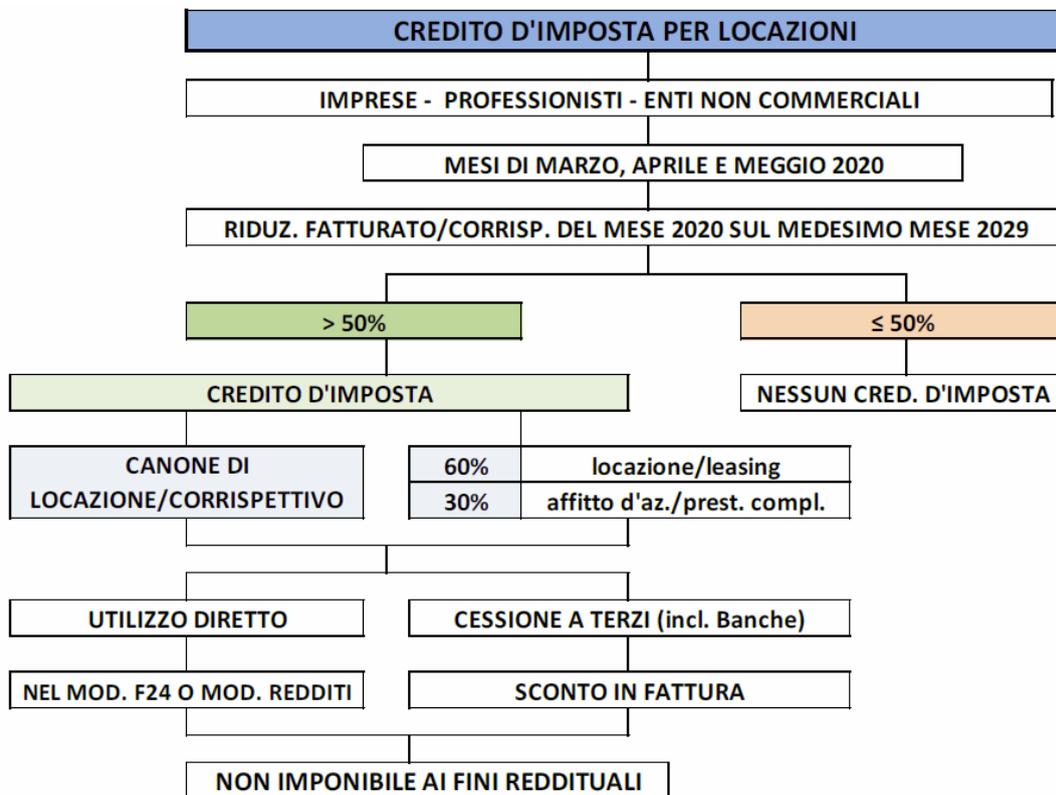
info@studio-duo.it - www.studio-duo.it



2019 (rispetto a maggio 2020), cui vanno 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>).

Si auspicano chiarimenti anche sulle modalità di calcolo del credito d'imposta per quanto riguarda gli affitti di azienda o i contratti a prestazioni complesse, per tale calcolo sembra doversi fare riferimento al canone complessivo pattuito, anche nel caso in cui questo dovesse essere stato idealmente scomposto tra le parti cui si riferisce, quantificando la quota riferita alla disponibilità dell'immobile.

Segue sintetico riepilogo grafico dell'agevolazione valido nella maggioranza dei casi:



Cordiali saluti
Studio Duò e associati



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

Sede legale e uffici:

TAGLIO DI PO (RO) - via Milite Ignoto n° 51

T. 0426 346429 r.a. - F. 0426 662322

info@studio-duo.it - www.studio-duo.it