

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 54/2020

PAGINA

1/4

OGGETTO

### EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA CORONAVIRUS – CREDITO D’IMPOSTA PER I CANONI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI A USO NON ABITATIVO E AFFITTO D’AZIENDA

AGGIORNAMENTO

**3 GIUGNO 2020**

RIFERIMENTI NORMATIVI

DL 17.3.2020 n. 18 (c.d. “Cura Italia”), pubblicato sulla G.U. 17.3.2020 n. 70 conv con modifiche nella L. 24.4.2020 n. 27  
DL 2.3.2020 n. 9  
DL 19.5.2020 n. 34 (c.d. decreto “Rilancio”)

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

RACCOLTE ANNUALI  
RA 2020  
DL n. 18-2020 CORONAVIRUS

CODICE CLASSIFICAZIONE

10  
010  
000

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE 28/2020 - EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA CORONAVIRUS - PROROGHE DEI TERMINI PER I VERSAMENTI FISCALI E CONTRIBUTIVI E GLI ALTRI ADEMPIMENTI FISCALI  
CIRCOLARE 50/2020 - EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA CORONAVIRUS – SOSPENSIONI E PROROGHE DEI TERMINI PER I VERSAMENTI FISCALI E CONTRIBUTIVI E GLI ALTRI ADEMPIMENTI FISCALI

REFERENTE STUDIO

**dott.ssa Adriana ADRIANI**

BRIEFING

L’art. 28 del DL 34/2020 ha previsto un nuovo credito d’imposta sui canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all’emergenza epidemiologica.

Rispetto al precedente credito d’imposta di cui all’art. 65 del DL 18/2020, previsto soltanto per i canoni di locazione di botteghe e negozi, la nuova agevolazione risulta più ampia, includendo tutti gli immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell’attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico (compresi quelli nell’ambito dell’affitto d’azienda) o all’esercizio abituale e professionale dell’attività di lavoro autonomo.

Nonostante la norma non preveda direttamente alcun provvedimento attuativo, ai fini della concreta fruizione del credito d’imposta, mancano infatti sia il codice tributo per l’utilizzo in compensazione, sia le norme attuative per l’eventuale cessione a terzi.

Di seguito si riportano gli aspetti principali della disciplina riguardante il credito di imposta.

### **AMBITO SOGGETTIVO**

Possono beneficiare dell'agevolazione i soggetti esercenti:

- attività d'impresa,
- arte o professione.

Il credito d'imposta spetta anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Sono tuttavia previste alcune condizioni per poter fruire dell'agevolazione:

1. **Ricavi fino a 5 milioni** : Possono fruire del credito d'imposta soltanto i suddetti soggetti che abbiano 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 Rilancio (2019, per i soggetti "solari").
2. **Calo del fatturato/corrispettivi**: Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che nel mese di riferimento abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente (art. 28 co. 5 del DL 34/2020).

Dovrebbe rilevare quanto chiarito dalla circ. Agenzia delle Entrate 9/2020, § 2.2.5, in materia di rinvio dei versamenti, disciplinati da un meccanismo analogo. Il calcolo del fatturato e dei corrispettivi dovrebbe essere quindi effettuato prendendo a riferimento le operazioni eseguite nel mese di riferimento e fatturate o certificate che hanno partecipato alla liquidazione periodica del medesimo mese 2019 (rispetto a quello 2020), cui dovrebbero sommarsi 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 e la data del corrispettivo giornaliero, mentre per la fattura differita è la data dei DDT o dei documenti equipollenti richiamati in fattura.

### **AMBITO OGGETTIVO**

Il credito d'imposta è riconosciuto sui canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati a:

- ❖ lo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico;
- ❖ l'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
- ❖ lo svolgimento dell'attività istituzionale per gli enti non commerciali.

L'agevolazione è utilizzabile "*successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni*". Ai fini della fruizione dell'agevolazione è quindi necessario che il canone sia stato pagato.

Il nuovo credito d'imposta riguarda gli "*immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività*", non essendo prevista, come per il bonus botteghe e negozi di cui all'art. 65 del DL 18/2020, la classificazione in una sola categoria catastale (nel caso di specie era la categoria C/1).

L'ambito applicativo risulta quindi più ampio rispetto alla precedente agevolazione.

Ad una prima lettura, il riferimento testuale agli:

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 54/2020

PAGINA

3/4

1. “immobili”, sembrerebbe includere anche i terreni nell’ambito di applicazione della norma;
2. “ad uso non abitativo”, pur essendo molto più ampio del riferimento ai soli immobili C/1, non sembra dispensare l’interprete dal riferimento alla classificazione catastale, restando esclusi dal credito di cui all’art. 28 del DL 34/2020 tutti gli immobili catastalmente classificati in categoria A, eccetto gli A/10.

Il credito d’imposta spetta anche sui canoni relativi a 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.

### **MISURA DEL CREDITO D’IMPOSTA**

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;
- per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno(art. 28 co. 5 del DL 34/2020).

Il riferimento, contenuto nell’art. 28 co. 5 del DL 34/2020, all’“*importo versato nel periodo d’imposta 2020*” consente la spettanza del credito anche ove i canoni (riferiti alle mensilità indicate dalla norma) siano stati sospesi e pagati in ritardo, purché il pagamento avvenga, per i soggetti solari, entro il 31.12.2020 (periodo di imposta 2020).

Il credito d’imposta è pari al:

- ❖ 60% dell’ammontare mensile dei canoni di locazione, leasing o di concessione dei suddetti immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell’attività;
- ❖ 30% dei canoni relativi a 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.

### **IRRILEVANZA FISCALE DELL’AGEVOLAZIONE**

Il credito d’imposta, per espressa previsione normativa:

- non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini IRAP;
- non rileva ai fini del rapporto di cui agli artt. 61 e 109 co. 5 del TUIR.

### **MODALITÀ DI UTILIZZO DELL’AGEVOLAZIONE**

Il credito d’imposta può essere:

- utilizzato in dichiarazione dei redditi o in compensazione nel modello F24. In tal caso il credito è utilizzato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione nel modello F24, ai sensi dell’art. 17 del DLgs. 241/97, successivamente all’avvenuto pagamento dei canoni.

Non si applicano i limiti alle compensazioni di cui all’art. 1 co. 53 della L. 244/2007 e all’art. 34 della L. 388/2000.

# STUDIO ADRIANI

*Dottori Commercialisti Associati*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 54/2020

PAGINA

4/4

- ceduto ad altri soggetti: Ai sensi dell'art. 122 del DL 34/2020, il soggetto avente diritto al credito d'imposta, in luogo dell'utilizzo diretto dello stesso, può optare per la cessione, anche parziale, del credito d'imposta ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

### ***DIVIETO DI CUMULO***

A norma dell'art. 28 co. 8 del DL 34/2020, il credito d'imposta in esame non è cumulabile con il credito d'imposta di cui all'art. 65 del DL 18/2020 convertito (credito locazione botteghe e negozi) in relazione alle medesime spese sostenute.

Tuttavia, dato che i due crediti di imposta riguardano, in parte, mensilità differenti, in linea di principio si può ipotizzare che i due crediti possano coesistere, pur non essendo cumulabili con riferimento alla medesima mensilità.

In breve:

- ✓ con riferimento al mese di marzo, il contribuente che presenti le condizioni sia per il credito di cui all'art. 65 del DL 18/2020 che per il credito di cui all'art. 28 del DL 34/2020 potrebbe scegliere di quale dei due crediti usufruire;
- ✓ con riferimento ai successivi mesi di aprile e maggio, risulta applicabile il solo credito d'imposta di cui all'art. 28 del DL 34/2020.

Si precisa tuttavia, che allo stato attuale non è stato ancora istituito il codice tributo per l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta ex art. 28 del DL 34/2020, né le modalità attuative per la cessione di tali crediti d'imposta, che saranno definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate. Occorre quindi attendere l'istituzione dell'apposito codice tributo per l'utilizzo in compensazione nel modello F24 del nuovo credito d'imposta introdotto dal DL Rilancio e le modalità di cessione dello stesso credito.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

### **STUDIO ADRIANI**

*Dottori Commercialisti Associati -*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI  
*(Un associato)*  
**dott.ssa Adriana ADRIANI**