

FAQ credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'art. 28 del D.L. Rilancio

1. Quali sono i soggetti che possono accedere al credito d'imposta? Ci sono limiti di fatturato?

La norma individua come beneficiari del credito d'imposta in parola i 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 del 19 maggio 2020. Pertanto:

- per i soggetti con periodo d'imposta corrispondente all'anno solare, occorre fare riferimento al periodo d'imposta chiuso al 31 dicembre 2019.
- per i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, occorre fare riferimento al periodo d'imposta precedente a quello in corso al 19 maggio 2019 (si pensi, ad esempio, ad un soggetto con periodo d'imposta 1 giugno 2019-31 maggio 2020: in tal caso la soglia dei ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro relativi al periodo precedente a quello in corso al 19 maggio 2019 è da riferire, nel caso specifico, all'esercizio 1 giugno 2018-31 maggio 2019).

2. E' necessario dimostrare di aver registrato una perdita di fatturato?

Ai sensi del comma 5 della disposizione, per poter accedere alla misura, occorre che i soggetti esercenti attività economica abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

E' bene precisare che il calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere verificato mese per mese. Quindi può verificarsi il caso, ad esempio, che spetti il credito d'imposta solo per uno dei mesi elencati.

Il calcolo va eseguito prendendo a riferimento le operazioni effettuate nei mesi di marzo, aprile e maggio fatturate o certificate, e che, conseguentemente, hanno partecipato alla liquidazione periodica del mese di marzo 2019 (rispetto a marzo 2020), aprile 2019 (rispetto ad aprile 2020) e maggio 2019 (rispetto a maggio del 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>).

3. Per quali canoni posso chiedere il credito d'imposta? E per quali mesi?

La misura concerne i canoni versati nel periodo d'imposta 2020 relativi ai **mesi di marzo, aprile e maggio** (per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale i mesi di aprile, maggio e giugno):

- 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;
- dei 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.

4. Per quale percentuale del canone posso chiedere il credito d'imposta?

Il credito d'imposta in parola ammonta:

- al 60% dei canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo;
- al 30% dei canoni dei contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda

5. Con quali modalità posso beneficiare del credito?

Il credito d'imposta è utilizzabile:

- in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;
- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
- o, in alternativa può essere ceduto: a) al locatore o al concedente; b) ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

Al fine di consentire l'utilizzo in **compensazione** del credito d'imposta di cui trattasi, tramite modello F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, è possibile utilizzare il codice tributo: "6920" denominato «Credito d'imposta canoni di locazione, leasing, concessione o affitto d'azienda – articolo 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34», istituito con specifica risoluzione (N. 32/E del 6 giugno 2020).

In relazione all'utilizzo del credito in **dichiarazione dei redditi** occorre fare riferimento alla dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui la spesa per il canone è stata sostenuta. Per utilizzare il credito nella predetta dichiarazione dei redditi, è necessario che risulti pagato nel 2020. Quanto alla **cedibilità del credito d'imposta**, le modalità saranno definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in attuazione dell'art. 122 del D.L. Rilancio. Il credito sarà usufruito dal cessionario con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente.

6. Per fruire del credito d'imposta è necessario che il canone sia stato corrisposto? Come funziona se voglio cederlo al locatore?

La misura opera per i soli canoni già corrisposti. Nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento. Inoltre, nelle ipotesi in cui in considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 si verifichi una modifica ai contratti in essere con l'effetto di ridurre l'ammontare dei canoni da corrispondere, ai fini della determinazione del credito d'imposta canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda è necessario considerare le somme effettivamente versate.

Tuttavia, come precisato dall'Agenzia delle Entrate con Circolare n. 14/E del 6 giugno 2020, **resta ferma la possibilità di cedere il credito d'imposta al locatore a titolo di pagamento del canone**. Al riguardo, si precisa che in tale ipotesi il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione. In altri termini, considerata la finalità della norma di ridurre l'onere che grava in capo al locatario, **è possibile fruire del credito 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**.

7. Se usufruisco del credito d'imposta in parola, devo rinunciare a quello previsto dall'art. 65 del D.L. Cura Italia?

La norma prevede che, in relazione alle medesime spese sostenute, il credito d'imposta di cui all'art. 28 del D.L. Rilancio non sia cumulabile con quello di cui all'art. 65 del D.L. n. 18/2020 c.d. Cura Italia. E' bene ricordare che tale ultima disposizione prevede un credito d'imposta (c.d. credito d'imposta per botteghe e negozi), a favore dei soggetti esercenti attività di impresa (eccetto alcune tipologie di attività per le quali non è stata disposta la sospensione dell'attività durante il c.d. *lockdown*), pari al 60 per cento delle spese sostenute per il mese di marzo 2020 per canoni di locazione, purché relativi ad immobili rientranti nella categoria catastale C/1.