



## Circolare n. 15 del 10.06.2020

### **DECRETO RILANCIO N. 34 DEL 19.05.2020 – ART. 28 Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda**

Con la Risoluzione 6 giugno 2020, n. 32/E dell'Agenzia delle Entrate, è stato istituito il codice tributo utilizzabile per la fruizione del credito d'imposta sui canoni di affitto pagati nei mesi di Marzo – Aprile e Maggio 2020 (per il turismo valgono i mesi di Aprile – Maggio e Giugno) direttamente in compensazione, con il modello F24.

Nello stesso giorno con la Circolare 6 giugno 2020, n. 14/E, l'Agenzia delle Entrate ha fornito, anche, i primi chiarimenti in merito al credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e di affitto d'azienda.

#### AMBITO SOGGETTIVO:

- 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 del 19 maggio 2020
- Ai soggetti esercenti attività connesse alle strutture alberghiere e agrituristiche indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente (sezione 55 di cui ai codici ATECO).

è riconosciuto un credito d'imposta nella misura del 60% (o 30%) 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.

#### AMBITO OGGETTIVO:

Il credito d'imposta è riconosciuto in relazione ai canoni:

- di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale di 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 di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale di attività di lavoro autonomo.



## Specifiche e Peculiarità

**Leasing:** L'ADE precisa che la norma si riferisce ai contratti di leasing operativo (o di godimento), restandone invece esclusi i contratti di leasing finanziario;

**Immobile adibito all'attività professionale:** Il credito d'imposta spetta anche se l'immobile è adibito promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente, sempreché quest'ultimo non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione. Il credito d'imposta sarà riconosciuto sul 50% del canone pagato.

**Contratti di servizi a prestazioni complesse:** Si tratta – spiega la circolare – “di tutte quelle ipotesi in cui, accanto a un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione/affitto relativi a una pluralità di immobili, si ponga in essere un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso”

**Affitto di azienda:** L'affitto d'azienda deve comprendere la concessione in locazione o godimento di almeno un immobile destinato allo svolgimento di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale di attività di lavoro autonomo

## ANALISI PER L'OTTENIMENTO

Per l'ottenimento del credito d'imposta, il contribuente deve aver subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente. Per poter fruire del credito d'imposta, il canone dev'essere stato versato nel 2020. Si può anche verificare il caso che il credito d'imposta spetti soltanto per uno dei mesi indicati.

## 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:

- 60% del canone di locazione degli immobili ad uso non abitativo;
- 30% del canone in caso di contratto di affitto d'azienda.



## UTILIZZO

Il credito può essere utilizzato da subito:

- in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241. La compensazione con l'F24 è possibile soltanto successivamente al pagamento dei canoni; a tal fine si utilizza il codice tributo "6920", istituito con la Risoluzione 6 giugno 2020, n. 32/E);
- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa: rileva la dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui il canone è stato versato

In alternativa, può essere ceduto:

- al locatore o al concedente; in questa particolare ipotesi è possibile fruire del credito anche in assenza di pagamento, fermo restando, però, che deve intervenire il pagamento della differenza dovuta rispetto all'importo della cessione pattuita;
- ad altri soggetti, comprese le banche e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

**Le modalità attuative delle disposizioni relative alla cessione del credito d'imposta saranno definite in un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate**