

CONTE & CERVICOMMERCIALISTI ASSOCIATI

PARTNER NELLA CRESCITA DELL'IMPRESA



Dott. Mario Conte
Ragioniere Commercialista
Revisore Legale

Dott. Dario Cervi
Ragioniere Commercialista
Revisore Legale

Dott. Giovanni Orso
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Rag. Pierluigi Martin
Consulente aziendale

Dott.ssa Monica Guarnier
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Dott.ssa Sara Martinazzo
Dottore Commercialista

Dott. Graziano Fedato
Esperto contabile
Revisore Legale

Dott.ssa Marta De Zen
Dottore Commercialista

Circolare n. 16 / 2020

Castelfranco Veneto, 26 maggio 2020

Spett.li

CLIENTI

DECRETO RILANCIO: CREDITO D'IMPOSTA SULLE LOCAZIONI

Per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nell'anno 2019, il Decreto Rilancio prevede l'istituzione di un credito d'imposta esentasse nella misura del 60% del canone di locazione corrisposto a marzo, aprile e maggio 2020. Dato, peraltro, che le nuove disposizioni operano avendo riferimento anche lo scorso mese di marzo, si assiste ad una sovrapposizione di agevolazioni tenendo conto che lo stesso periodo era stato interessato anche dal cosiddetto "bonus botteghe" introdotto dal Decreto Cura Italia, che ricordiamo prevedeva un credito d'imposta sugli affitti per i soli immobili cat. C/1 (rif. Circolare n. 10 del 24 marzo 2020), compensabile in F24 con cod. tributo 6914.

Scendiamo nel dettaglio analizzando punto per punto come funziona il bonus del 60% sulle locazioni.

SOGGETTI BENEFICIARI

Possono beneficiare del credito d'imposta i soggetti esercenti attività d'impresa, lavoro autonomo e gli enti non commerciali. In altre parole, potranno beneficiarne tutti gli inquilini di immobili utilizzati per l'esercizio della propria attività commerciale, industriale, d'impresa o professionale.

PRESUPPOSTI

Vengono fissati due paletti per poter accedere al credito d'imposta:

- un limite relativo a ricavi o compensi, non superiore a 5 milioni di euro per il 2019;
- una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente (cioè il 2019). Pertanto il requisito della riduzione del fatturato o dei corrispettivi rispetto allo stesso mese del precedente periodo d'imposta deve essere verificato distintamente per il mese di marzo, per il mese di aprile e per il mese di maggio, potendosi, quindi, beneficiare del credito d'imposta anche per un solo mese. A tal proposito, la disposizione puntualizza la necessità di fare riferimento alla data di effettuazione dell'operazione. Quindi, nel calcolo dell'ammontare del fatturato ad esempio del mese di aprile 2020 e 2019, rilevante per il controllo del requisito della riduzione, andranno escluse le fatture differite emesse nei citati mesi (entro il giorno 15) relative ad operazioni effettuate nel corso dei mesi di marzo 2020 e 2019, mentre andranno incluse le fatture differite di aprile 2020 e 2019 emesse entro il 15 maggio 2020 e 2019.

CONTE&CERVICOMMERCIALISTIASSOCIATI

PARTNERNELLACRESCITADELL'IMPRESA

Per espressa disposizione normativa, l'agevolazione è utilizzabile solo successivamente all'avvenuto pagamento. Significa che il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nell'anno 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio.

TIPOLOGIA DI CONTRATTI

L'agevolazione si riferisce alle "locazioni", senza fare riferimento ad alcuna specifica tipologia di contratto di locazione, di immobili a uso non abitativo. Questo significa che sono oggetto di agevolazione tutte le tipologie di contratto di locazione (Affitto, Leasing).

Sul calcolo del credito d'imposta nel caso di leasing immobiliare emerge una criticità. Ad oggi non è chiaro se il credito d'imposta spetta solo sulla quota capitale o anche sulla parte finanziaria.

In tal caso la soluzione più razionale sembra essere quella di calcolare il credito d'imposta solo sulla quota capitale, ma aspettiamo le conferme ufficiali.

Il Decreto Rilancio ha previsto che il credito d'imposta sulle locazioni sia fruibile anche nell'ipotesi in cui l'immobile non abitativo sia locato nell'ambito di un contratto di affitto d'azienda. In questo caso, però, il credito d'imposta spetta nella misura del 30% del canone di affitto corrisposto a marzo, aprile e maggio 2020; ciò nella presumibile intenzione del legislatore di non prevedere alcuna agevolazione con riferimento alla parte di canone d'affitto legata al comparto mobiliare dell'azienda.

NATURA DELL'IMMOBILE

La norma fa riferimento a "Immobili ad uso non abitativo". Diventa decisivo, allora, capire cosa si intende per "uso non abitativo".

Se prevale la nozione catastale un'unità immobiliare accatastata come A/3, ad esempio, dovrebbe essere esclusa dal credito d'imposta. Pensiamo al classico studio dentistico basato in un appartamento.

Finché non arriveranno conferme ufficiali, però, sul punto occorre prudenza.

MODALITA' DI UTILIZZO

Il credito d'imposta è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione nel modello F24 (codice tributo non ancora istituito) successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.

In alternativa all'utilizzo diretto, il credito può anche essere ceduto al locatore a fronte di uno sconto sull'ammontare sul canone da versare.

Ad oggi però il credito non è ancora spendibile; l'attuazione delle disposizioni è demandata al varo di uno specifico provvedimento da parte del direttore delle Entrate. Quindi sarà nostra cura evidenziarVi eventuali aggiornamenti/modifiche sull'argomento.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali Saluti

Conte&Cervi Commercialisti Associati