

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

Credito di imposta

Art.31, decreto rilancio

Rispetto ai precedenti decreti, viene **estesa la platea dei contribuenti** che possono ottenere un credito di imposta sui **canoni di locazione pagati**

Non soltanto negozi e botteghe, ma tutti gli **immobili ad uso non abitativo destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, turistica, professionale**

Il beneficio riguarda i soggetti con volume d'affari 2019 **inferiore a 5 milioni di euro** e, salvo eccezioni, ammonta al **60 per cento del canone**

Il credito di imposta spetta per i mesi di **marzo, aprile e maggio**, a coloro che hanno subito **diminuzioni di fatturato di almeno il 50 per cento**

Le strutture alberghiere non devono dimostrare diminuzioni di fatturato

LOCATARI CON RICAVI O COMPENSI NON SUPERIORI A 5 MILIONI DI EURO

Si tratta di **imprenditori**, in ogni settore (commercio, servizi, industria, artigianato, agricoltura), o **professionisti**, con ricavi o compensi **non superiori a 5 milioni** di euro nel 2019.

Per le società con esercizio infrannuale, il limite di fatturato va calcolato nel periodo di imposta precedente quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto.

Il credito di imposta spetta anche agli **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, per gli **immobili ad uso non abitativo destinati all'attività istituzionale**.

IMMOBILI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'

Il credito di imposta riguarda i soli immobili ad **uso non abitativo** destinati effettivamente allo svolgimento di una delle seguenti attività:

- Industriale
- Commerciale
- Artigianale
- Agricola

- Di interesse turistico
- Professionale

Si ritiene che **anche le attività di prestazioni di servizi** siano interessate, anche se non citate espressamente, poiché rientranti in senso lato nelle attività commerciali.

In attesa dei chiarimenti dell' Agenzia delle Entrate, **l'esclusione degli immobili ad uso abitativo** dovrebbe riguardare quelli accatastati come tali (si pensi ad un professionista che esercita la propria attività in un'abitazione).

CANONI DI AFFITTO PAGATI PER I MESI DI MARZO, APRILE, MAGGIO

Il credito di imposta ammonta al **60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione.**

La misura del credito è però **più bassa (30%)** in caso di:

- Contratti di **servizi a prestazioni complesse** (es. uso dell'immobile e della relativa attrezzatura, con servizi di segreteria)
- **Affitto di azienda**

I mesi di riferimento (**marzo, aprile, maggio**) sono quelli previsti **contrattualmente, anche se il canone viene poi pagato in altro momento**, purché entro e **non oltre la fine del 2020** (nel periodo di imposta 2020).

Secondo questo criterio, il credito non spetta ad **esempio** a chi paga a marzo il canone di febbraio, ma spetta a chi paga a giugno il canone di maggio.

LA CONDIZIONE DAL CALO DI FATTURATO

Per ottenere il credito di imposta, coloro che esercitano un'attività economica devono dimostrare una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento, **per almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese del periodo di imposta precedente.**

Esempio.

Un'attività commerciale registra a marzo 2019 un fatturato di € 100.000, ad aprile 2019 di € 200.000, a maggio 2019 di € 150.000.

La stessa attività registra a marzo 2020 un fatturato di € 60.000, ad aprile 2020 di € 90.000, a maggio 2020 di € 90.000.

Il calo del 50% riguarda il solo mese di aprile. Il credito di imposta spetta dunque per il solo canone relativo alla mensilità di aprile (pagato entro il 2020).

Le **strutture alberghiere** possono usufruire del credito di imposta **anche se non hanno subito diminuzioni di fatturato** (circostanza peraltro difficile anche da immaginare).

Dal momento che il mese di maggio non è ancora terminato, nulla vieta di ridurre, nel rigoroso rispetto della legge, il fatturato di maggio 2020, pur di rientrare nel beneficio. Naturalmente, **soltanto se le condizioni economiche e finanziarie lo consentono.**

Immaginiamo un imprenditore che ha fatturato 100 a maggio 2019, e che al 30 maggio 2020 ha fatturato 49. Se per incassare il prezzo di un servizio deve fatturare 2 (superando di pochissimo il limite del 50%, e così perdendo il credito di imposta per maggio), è bene che lo faccia il 1° giugno anziché il 31 maggio.

Attenzione però: **deve trattarsi di spostamenti legittimi.**

Se lo stesso imprenditore vende un bene e lo consegna il 30 maggio, lo slittamento della fatturazione a giugno è contro la legge, e non deve essere effettuato, pena l'applicazione di maggiori imposte, **sanzioni** (in taluni casi anche penali) e interessi, non soltanto per la tardiva fatturazione, ma anche per l'indebita fruizione di un credito di imposta. Legittimo sarebbe differire la consegna della merce al 1° giugno (e allora sì, sarebbe consentito fatturare il 1° giugno).

L'UTILIZZO DEL CREDITO DI IMPOSTA

Può avvenire nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo di sostenimento della spesa (2021 per il 2020), o anche **precedentemente, in compensazione**, successivamente all'avvenuto pagamento del canone.

Non è tassabile ai fini IRES, IRPEF, IRAP, e non viene considerato come reddito esente ai fini delle norme che limitano la deducibilità di alcuni componenti (interessi passivi e spese).

Il conduttore può, **in alternativa, cedere il credito di imposta al locatore o al concedente**, a fronte di uno **sconto di pari ammontare sul canone** di locazione da pagare.

In tal caso il locatore può utilizzarlo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto, in misura pari allo sconto praticato. Se il locatore o concedente esercita attività di impresa o professionale, può anticiparne l'utilizzo mediante compensazione, a decorrere dal mese successivo alla cessione.

La cedibilità può essere utile in presenza di conduttori che non possono utilizzare rapidamente il credito di imposta poiché privi di imposte da pagare. E' chiaro tuttavia che occorre il consenso del proprietario, con il quale si dovrà necessariamente instaurare un dialogo.

E' possibile anche cedere il credito ad altri soggetti (non necessariamente al locatore), comprese banche ed altri intermediari finanziari (che potranno cederlo a loro volta). Anche in tal caso occorre però il consenso dell'acquirente, che presumibilmente richiederà, oltre ad una serie di documenti, un compenso (la norma non sembra vietarlo, a differenza di quanto accade per la cessione del credito al proprietario). La possibilità di cessione riguarda anche il proprietario che ha acquistato il credito dal conduttore.

RAPPORTO CON IL CREDITO DI IMPOSTA GIA' ESISTENTE

Per il mese di **marzo** già esisteva un credito di imposta, ma **soltanto per botteghe e negozi**. Le **condizioni** erano tuttavia **differenti**.

Non bisognava dimostrare cali di fatturato, ma (a differenza di questo credito) riguardava le sole attività chiuse per disposizione normativa.

Per il mese di **marzo** esistono dunque **due tipologie diverse di crediti di imposta**, con condizioni e caratteristiche differenti. Chi non rientra nel precedente può rientrare nel nuovo, o viceversa.

In ogni caso non è possibile utilizzarli entrambi.

IN ATTESA DEL DECRETO APPLICATIVO

Come spesso accade, purtroppo, occorre attendere un decreto applicativo del direttore dell' Agenzia delle Entrate, prima di poter applicare il credito di imposta.

Anzio, 14 maggio 2020