

CIRCOLARE N. 24/2020

20 maggio 2020

DECRETO “RILANCIO”

CREDITO D’IMPOSTA CANONI DI LOCAZIONE

In data odierna è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto Legge n. 34 del 19 maggio 2020, c.d. “Decreto Rilancio”.

Tra le principali misure a sostegno delle aziende e dei lavoratori autonomi si annovera il **credito d’imposta sui canoni di locazione di tutti gli immobili ad uso non abitativo**. Rispetto al precedente credito d’imposta previsto dal Decreto “Cura Italia”, riferito ai canoni del mese di marzo e previsto solo per botteghe e negozi, **la nuova agevolazione risulta più ampia, includendo tutti gli immobili destinati allo svolgimento dell’attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o destinati all’esercizio abituale e professionale dell’attività di lavoratore autonomo**.

Nel dettaglio, l’articolo 28 stabilisce che **tutti i locatari che svolgono un’attività d’impresa, arte o professione possono usufruire di un credito d’imposta pari al 60% dei canoni di locazione relativi ai mesi di marzo, aprile e maggio** (aprile, maggio e giugno in caso di strutture turistico – ricettive che svolgono un’attività stagionale). La stessa agevolazione è prevista per i canoni di leasing immobiliare.

La norma in esame dispone che questo credito non è cumulabile con quello precedente, previsto, in riferimento al mese di marzo, dal Decreto “Cura Italia”. Chi ne ha beneficiato potrà quindi utilizzare la nuova agevolazione per i mesi di aprile e maggio.

Per poter beneficiare della misura in parola, il locatario deve rispettare le seguenti condizioni:

- **L’immobile oggetto della locazione non deve essere ad uso abitativo;**
- **I ricavi e i compensi non devono essere superiori a 5 milioni di euro nel periodo d’imposta precedente** (tale requisito non sussiste per le strutture turistico – alberghiere);

- **In ognuno dei mesi di marzo, aprile e maggio deve sussistere un calo del fatturato e dei corrispettivi di almeno il 50% rispetto agli stessi mesi del periodo d'imposta precedente.** Il mancato rispetto di questa condizione in uno dei mesi d'interesse non preclude l'accesso all'agevolazione per le altre mensilità in cui il requisito è rispettato.

Inoltre, per espressa previsione normativa, l'agevolazione potrà essere utilizzata solo previo pagamento del canone. Pertanto il credito d'imposta sarà commisurato all'importo versato con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio.

L'articolo 28 dispone inoltre che il credito possa essere utilizzato nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui è stata sostenuta la spesa, oppure in F24 successivamente all'avvenuto pagamento del canone. Inoltre, in alternativa all'utilizzo diretto, i beneficiari del credito possono optare per la cessione del credito in favore del locatore o degli istituti di credito.

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini IRES/IRPEF né alla formazione del valore della produzione ai fini IRAP.

Affitto d'azienda

In caso di affitto d'azienda comprendente un immobile non abitativo con previsione di canone unitario, il credito d'imposta si riduce dal 60% al 30% dei canoni pagati, relativamente ai mesi di marzo, aprile e maggio. Al contrario, in presenza di due contratti distinti, uno per l'affitto d'azienda e l'altro per l'immobile, il credito d'imposta sarà pari al 60% dei canoni riferiti alla locazione di quest'ultimo.

I PROFESSIONISTI DELLO STUDIO