

MERKABA Consulting S.r.l.

Società Unipersonale

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Melzo, 08/06/2020

CIRCOLARE INFORMATIVA

Via libera al credito d'imposta sulla locazione di immobili: istituito il codice tributo 6920 e lo "sconto sul canone".

Il c.d. "Decreto Rilancio", ha introdotto uno specifico credito d'imposta:

- **pari al 60%** del **canone mensile** di locazione/leasing/concessione di **immobili ad uso non abitativo** utilizzati per lo svolgimento dell'attività (industriale/commerciale/artigianale/agricola/di interesse turistico/professionale), a favore di soggetti esercenti **attività d'impresa, lavoratori autonomi, enti non commerciali** (compresi gli ETS e gli enti religiosi civilmente riconosciuti).

Si evidenzia che l'agevolazione risulta pari al **30%** in caso di contratti di **servizi a prestazioni complesse/affitto d'azienda**, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività stessa.

Il beneficio in esame:

- spetta ai soggetti con **ricavi/compensi 2019 non superiori a € 5 milioni**, ad eccezione delle strutture alberghiere/agrituristiche per le quali **non opera tale limite**;
- è commisurato all'importo **pagato nel 2020** per i canoni di locazione/leasing/concessione riferiti ai **mesi di marzo/aprile/maggio**, a condizione che il locatario abbia subito una **riduzione del fatturato/corrispettivi, nei mesi di Marzo, Aprile, Maggio pari ad almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019** (se esercente attività economica). Sul punto l'Agenzia osserva che, poiché la contrazione di fatturato va **valutata singolarmente per ciascuna delle 3 mensilità, è possibile che il credito d'imposta spetti anche solo per taluno dei mesi agevolabili.**

1

MERKABA Consulting S.r.l.

Società Unipersonale

FATTURATO E CORRISPETTIVI

Anche in questo caso, analogamente a quanto chiarito per l'analogia condizione riferita alla sospensione dei versamenti dal DI Liquidità, si deve ritenere che (CM 9/2020):

a) calcolo del parametro:

- ✓ vanno assunte le operazioni attive **“effettuate” ai fini Iva** ex art. 6 Dpr 633/72, cioè quelle che hanno posto l'Iva a debito e che, di conseguenza, **“hanno partecipato alla liquidazione periodica”**

Esempio: in riferimento alla liquidazione dei mesi di marzo 2019 e 2020 (ma il concetto è analogo sui mesi di aprile e maggio del biennio):

- risultano escluse le fatture differite emesse entro il 15/03/2020 che riepilogano DDT emessi a febbraio
 - mentre sono incluse le fatture emesse entro il 15/04/2020 che riepilogano DDT emessi a marzo
- Sono sempre incluse le fatture **“immediate”** (anche per pagamenti anticipati) con data fattura marzo.

- ✓ cui si aggiungono eventuali operazioni escluse da obbligo sia di emissione di fattura che di certificazione del corrispettivo, per le quali va fatto riferimento al momento in cui si considera tassato il ricavo (**es:** la cessione di tabacchi si somma ai corrispettivi del mese battuti da un bar)

b) contribuenti trimestrali: devono comunque effettuare il calcolo su base mensile (cioè comunque confrontare le fatture emesse/corrispettivi battuti del singolo mese del 2020 rispetto a quello del 2019).

TIPOLOGIA DI CONTRATTI

Il nuovo credito d'imposta riguarda i seguenti contratti (non scaduti):

- ♣ contratti di locazione immobiliare;
- ♣ contratti di leasing immobiliare (non finanziario, ma cosiddetto leasing operativo);
- ♣ contratti di locazione d'azienda (a differenza del bonus previgente);
- ♣ nonché **“contratti di servizio a prestazioni complesse”**.

TIPOLOGIA DI IMMOBILE

Il credito si applica indipendentemente dalla categoria catastale, agli immobili destinati allo svolgimento effettivo di attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico.

Attribuisce il credito d'imposta:

- ⇒ qualsiasi immobile non abitativo (dunque qualsiasi categoria catastale diversa dalla cat. A, incluso A/10);
- ⇒ per quanto concerne gli immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, l'Amministrazione finanziaria precisa che rientrano nell'ambito di applicazione del credito anche gli immobili adibiti **“promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente”**. In questo caso, però, il credito non spetta sull'intero canone, bensì sul 50% del canone;

MERKABA Consulting S.r.l.

Società Unipersonale

- ⇒ **PERTINENZE:** si ricorda che la CM 8/2020 ha ammesso al credito d'imposta anche il corrispettivo riferito alla locazione delle pertinenze (indipendentemente, peraltro, dal fatto che siano locate nell'ambito del medesimo contratto o meno);
- ⇒ **SPESE CONDOMINIALI:** eventuali spese condominiali addebitate al conduttore (incluse le eventuali utenze non "volturate" a quest'ultimo), rientrano nel calcolo per il credito d'imposta ove "pattuite come voce unitaria con il canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto" (CM 8/2020). A tal fine si ritiene che l'Agenzia abbia inteso fare riferimento al caso in cui le spese (condominiali o per utenze):
- ♣ siano addebitate in via forfettaria (in tal caso divengono costo accessorio al canone di locazione) e non nel caso in cui sia previsto il riaddebito analitico (previo rilascio della relativa documentazione), in qual caso i costi mantengono in bilancio la loro natura per l'impresa conduttrice.

"BONUS CANONI LOCAZIONE IMMOBILI"	
Beneficiari	<ul style="list-style-type: none">• Esercenti attività d'impresa• lavoratori autonomi• enti non commerciali / ETS / enti religiosi
Spese agevolabili	Canoni di locazione marzo / aprile / maggio 2020 immobili ad uso non abitativo (aprile / maggio / giugno per attività turistiche ricettive stagionali)
Misura agevolazione	60% canone di locazione / leasing / concessione pagato nel 2020 (30% per contratti a prestazioni complesse / affitto d'azienda)
Condizioni	<ul style="list-style-type: none">• Ricavi / compensi 2019 non superiori a € 5.000.000• riduzione fatturato / corrispettivi 2020 pari almeno al 50% rispetto allo stesso mese 2019
Utilizzo	<ul style="list-style-type: none">• Nel mod. REDDITI 2021• in compensazione tramite mod. F24
Cumulabilità	Non cumulabile con il "bonus negozi e botteghe" per le stesse spese

MERKABA Consulting S.r.l.

Società Unipersonale

COMPENSAZIONE IN F24 O SCONTO SUL CANONE

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 14 del 6 giugno, ha fornito i primi chiarimenti, istituendo nel contempo il codice tributo "6920", ed indicando come il credito possa essere ceduto al locatore come "sconto sul canone".

L'Agenzia chiarisce che **in tale ipotesi deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito d'imposta** (40% del canone considerando che il credito è del 60%, 70% del canone in caso di affitto di azienda, considerando che il credito è del 30%).

N.B. Per poter fruire del credito è necessario che il canone sia stato corrisposto e in caso di mancato pagamento la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del versamento.

VERIFICA REQUISITI E DOCUMENTAZIONE DA CONSEGNARE ALLO STUDIO

Al fine di verificare i requisiti, e consentire allo Studio di VERIFICARE l'effettiva spettanza del credito d'imposta (effettuando la compensazione nel modello F24 qualora richiesta), si invitano i gentili clienti a restituire la sottostante scheda debitamente compilata, allegando copia dei bonifici effettuati e delle fatture relative ai canoni di locazione (qualora non già in possesso dello Studio).

Compilare solo le caselle evidenziate in azzurro (Allegato A)

fatturato/corrispettivi	Marzo	Riduz.	Aprile	Riduz.	Maggio	Riduz.
anno 2019	10.000,00					
anno 2020	4.000,00					
Differenza	6.000,00	60,00%	0,00	#DIV/0!	0,00	#DIV/0!
<i>spettanza</i>	SI					
Data pag. canone*	.././2020		.././2020		.././2020	
importo pagato	2.000,00					
Credito imposta	1.200,00		-		-	
Utilizz nel mod. F24	dal 08/06/2020		dal 08/06/2020		dal 08/06/2020	
*Allegare copie quietanze pagamento e fatture						

MERKABA Consulting S.r.l. Società Unipersonale

Lo studio resta a disposizione per ogni eventuale necessità o chiarimento.

Cordiali saluti.

MERKABA CONSULTING S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE