

DL RILANCIO E CREDITO DI IMPOSTA PER I CANONI DI LOCAZIONE, LEASING E CONCESSIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

Il nuovo Decreto Rilancio appena entrato in vigore, ha previsto qualcosa di nuovo su questo argomento?

La risposta è sì. L'art. 28 del DL 34/2020 ha introdotto un credito di imposta per i canoni di locazione, *leasing* e concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento di attività individuate dal decreto legge stesso. Questo credito d'imposta, però, non è cumulabile con il credito di imposta previsto dal Decreto Cura Italia che, Vi ricordiamo, prevedeva tale "agevolazione" solo a favore degli immobili appartenenti alla categoria C/1.

Precisato quanto sopra, rispondiamo a qualche piccola domanda.

Cosa si intende per immobili ad uso non abitativo? Tra questi rientrano gli immobili destinati alle attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, di interesse turistico, di esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, di svolgimento dell'attività istituzionale per gli enti non commerciali.

A quanto ammonterà il credito? Il nuovo credito di imposta sarà pari al 60% o al 30% dell'ammontare mensile del canone di locazione ed è riservato a "*soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professionale con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto*" oltre che a favore delle strutture alberghiere e agrituristiche senza limite di ricavi o compensi e a favore degli enti non commerciali, compresi quelli del terzo settore e gli enti religiosi riconosciuti.

Da cosa dipende l'applicazione differenziata della percentuale del credito? La diversa percentuale applicata dipende dal titolo in base al quale l'immobile viene condotto, ovvero:

- in caso di contratti di locazione, *leasing* e concessione di immobili spetterà un credito d'imposta pari al 60% del canone mensile versato con riferimento ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Per le strutture recettive con attività solo stagionale, invece, si dovrà far riferimento ai mesi di aprile, maggio e giugno 2020;
- in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività, spetterà un credito d'imposta pari al 30% del canone mensile versato con riferimento ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Anche in questo caso, per le strutture ricettive con attività solo stagionale, si dovrà far riferimento ai mesi di aprile, maggio e giugno 2020.

Indipendentemente da chi sarà il beneficiario del credito d'imposta, la legge prevede che sarà riconosciuto unicamente ai locatari esercenti attività economica che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Chiarito quanto sopra, si precisa che questo credito non concorrerà alla formazione del reddito ai fini delle imposte su redditi e dell'IRAP.

Ma come si potrà godere del credito d'imposta? Il credito potrà essere oggetto sia di utilizzo diretto che di cessione del credito come previsto dall'art. 122 del decreto stesso.

Da ultimo, prima di concludere questo breve approfondimento, precisiamo che, entro i successivi 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto, l'Agenzia delle Entrate adotterà tutte le disposizioni applicative per rendere operative le disposizione del Decreto Rilancio.