

stM

Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 25/05/2020

Spett.le Cliente

Studio Commerciale - Tributario

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 25, Cap 00156 Roma

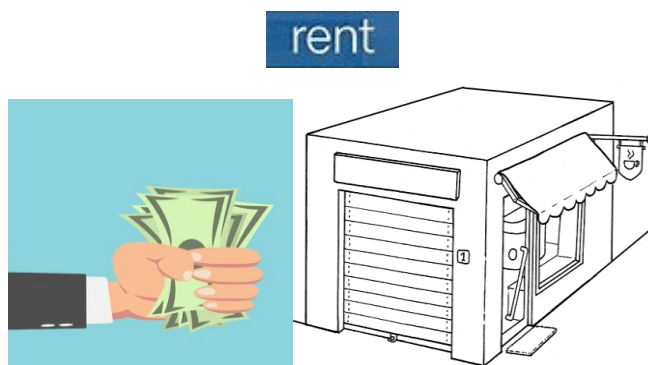
Tel 06/99180740

e-mail: info@studiomasciotti.it

sito web: www.studiomasciotti.it

Oggetto:

Nuovo credito di imposta per imprese, autonomi ed enti non commerciali che utilizzano in affitto immobili non abitativi (c.d. immobili strumentali)



Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma

Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it

Gentile Cliente,

con la presente circolare la informiamo che il c.d. Decreto "Rilancio" (DL 34/2020) pubblicato in G.U. n. 128 del 19/05/2020 dispone a favore di:

- Imprese (es. ditte individuali, Snc, sas, Srl, società cooperative ecc...),
 - lavoratori autonomi,
 - ed enti non commerciali (es. Asd, Ssd, associazioni culturali, ecc...),
- un credito d'imposta, nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione/leasing corrisposto relativamente al mese di
- marzo,
 - aprile o
 - maggio 2020 (anche giugno per le sole imprese turistico-ricettive)
- per qualsiasi immobile non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività d'impresa e professionale: c.d. immobile strumentale per destinazione (quindi, l'immobile può avere qualunque categoria catastale diversa dalla cat. A, incluso A/10; in precedenza l'immobile doveva essere classificato nella cat. C/1).

Condizioni per accedere al nuovo credito di imposta per immobili in locazione/leasing

Per la fruizione del suddetto credito d'imposta è previsto il rispetto di tre condizioni:

- ricavi/compensi 2019 non superiori a € 5 milioni;
- il canone di locazione immobiliare deve essere "pagato" (ossia, il credito di imposta spetta solo dopo il pagamento del canone e si ritiene che il credito vada fruito entro la fine del 2020),
- diminuzione fatturato/corrispettivi ed in particolare riduzione di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente; tale riduzione va verificata distintamente per ciascun mese (marzo, aprile e maggio) per il quale si richiede la fruizione del credito (indipendentemente se il contribuente è in liquidazione iva mensile o

trimestrale). In sostanza, il credito di imposta del 60% sul canone di locazione/leasing immobiliare corrisposto spetta per il mese di:

- marzo 2020, se il fatturato/corrispettivi di marzo 2020 sono diminuiti di almeno il 50% rispetto a marzo 2019;
- aprile 2020, se il fatturato/corrispettivi di aprile 2020 sono diminuiti di almeno il 50% rispetto ad aprile 2019,
- maggio 2020, se il fatturato/corrispettivi di maggio 2020 sono diminuiti di almeno il 50% rispetto a maggio 2019.

Esempio:

Una Srl utilizza in affitto un ufficio (o un negozio, ecc...) e corrisponde un canone mensile di 1.000 euro. Ha maturato i seguenti fatturati/corrispettivi nei mesi di Marzo, Aprile e Maggio 2019 e 2020:

- 20.000 euro nel mese di Marzo 2019 e 8.000 nel mese di Marzo 2020 (quindi, nel mese di Marzo 2020 il fatturato è sceso di oltre il 50% rispetto a quelle del corrispondente mese del 2019),
- 20.000 euro nel mese di Aprile 2019 e 0 nel mese di Aprile 2020 (quindi, nel mese di Aprile 2020 il fatturato è sceso di oltre il 50% rispetto a quelle del corrispondente mese del 2019),
- 20.000 euro nel mese di Maggio 2019 e 15.000 nel mese di Maggio 2020 (quindi, nel mese di Maggio 2020 il fatturato è sceso ma non oltre il 50% rispetto a quelle del corrispondente mese del 2019).

Nel suddetto esempio, quindi, il credito di imposta per locazione immobiliare spetta per il mese di Marzo ed Aprile 2020 e non anche per Maggio 2020.

Il credito spettante (dopo aver pagato i canoni di Marzo e Aprile) è quindi pari a complessivi euro $1.200 = 600 (1.000 \times 60\%) + 600 (1.000 \times 60\%)$

Neo attività: Si ritiene che le attività nate **da marzo 2019** in poi possono derogare al requisito della contrazione del fatturato (ossia, gli spetta il suddetto credito di imposta ancorché non vi sia stata riduzione del fatturato).

Utilizzo del credito di imposta:

Il credito d'imposta è utilizzabile, alternativamente:

- a) in compensazione in F24, per il pagamento di altri debiti tributari, contributivi e/o assicurativi, "successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni" (dovrà essere chiarito se risulti utilizzabile il medesimo codice tributo già attivato per il precedente credito d'imposta (RM 13/2020), cod. trib. "6914", oppure se ne sarà istituito uno nuovo),
- b) o nell'ambito della dichiarazione dei redditi, mod. Redditi 2021 (l'apposito Provvedimento attuativo chiarirà per quali imposte opererà la cd. "compensazione interna").

In relazione questo nuovo credito d'imposta:

- conduttore e locatore potranno accordarsi per "lo sconto in fattura" (anche nel caso di locatore/concedente soggetto privato)
- il locatore potrà, poi, scomputare lo sconto:
 - utilizzandolo in compensazione nel mod. F24 (ove soggetto passivo Iva)
 - o indicando nel Mod. Redditi 2021 (obbligo se trattasi di soggetto privato)
- il conduttore potrà cedere il credito d'imposta a terzi (ivi inclusi gli istituti di credito ed altri intermediari finanziari), con possibilità per questi ultimi di successiva cessione del credito.

Un Provvedimento di prossima emanazione chiarirà anche l'obbligo di una eventuale comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate.



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Il credito d'imposta per locazione/leasing immobiliare:

- *non è imponibile ai fini Irpef/Ires nè Irap (analogamente al bonus ex DL 18/2020, come disposto dalla legge di conversione)*
- *nè concorre al prorata di deduzione di spese generali e interessi passivi*

Nei prossimi giorni, continueremo ad elaborare e a inviare ulteriori circolari informative di approfondimento sulle altre novità introdotte dal suddetto Decreto Rilancio e sui prossimi Provvedimenti che via via si susseguiranno.

N.B.: Proximamente comunicheremo ai clienti di Studio in possesso dei suddetti requisiti l'importo potenziale spettante del credito di imposta per locazione immobiliare.

Restando a disposizione per qualunque chiarimento in merito, Vi porgo cordiali saluti.

Dott. Fabrizio Masciotti

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma
Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it