

SCHEDA

DL Rilancio Art. 28 - Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda

Credito d'imposta

TEMPISTICA

Linea operativa

Il credito d'imposta è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, in F24 ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs 241/1997, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni. Il pagamento del canone è ammissibile sia in caso di pagamento anticipato nell'anno precedente sia nel caso in cui venga effettuato nell'anno successivo. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.

Il DL Sostegni bis ha previsto un'ulteriore estensione temporale del credito d'imposta fino al 31 Luglio 2021, esclusivamente per le imprese turistico - ricettive e le agenzie di viaggio e i tour operator.

Inoltre, ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel 2019, nonché agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, il credito d'imposta spetta in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da Gennaio 2021 a Maggio 2021.

Il DL Sostegni ter ha previsto che il credito d'imposta spetta alle imprese del settore turistico, nonché a quelle dei settori di cui al codice ATECO 93.11.20 - Gestione di piscine, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2022 a marzo 2022, a condizione che tali soggetti abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019. Gli operatori economici presentano apposita autodichiarazione all'Agenzia delle entrate attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dal Quadro Temporaneo, sezioni 3.1 e 3.12. Le modalità, i termini di presentazione e il contenuto delle autodichiarazioni sono stabiliti con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima, da adottare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

L'efficacia della presente misura è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.

ATTIVITA' FINANZIABILI

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 è istituito un credito d'imposta per il canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo:

- per le attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo per i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020 e da gennaio 2021 fino a maggio 2021;
- per le strutture turistico-ricettive, agenzie di viaggio e tour operator da aprile 2020 e fino al 31 luglio 2021 (per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale per i mesi di aprile, maggio, giugno e luglio 2020);
- per le imprese del settore turistico, nonché per quelle dei settori di cui al codice ATECO 93.11.20 - Gestione di piscine, da gennaio 2022 a marzo 2022, a condizione che tali soggetti abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019.

Il credito d'imposta spetta altresì con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 per i seguenti soggetti:

- Imprese operanti nei settori riportati nella tabella in Allegato 1;
- Imprese operanti nei settori riportati in Allegato 2 ed imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12, che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del DPCM del 3 novembre 2020.

ATTIVITA' FINANZIABILI

In questi casi il contributo spetta indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni già previste dal DL Rilancio.

Il credito d'imposta è stabilito in relazione ai canoni:

a) di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo (canone locazione degli immobili ad uso non abitativo). Non rientrano nell'ambito di applicazione del credito i canoni relativi a contratti di leasing finanziario (traslativo) rispetto ai quali, in linea di principio, è il conduttore che sostiene i rischi relativi al bene risultando, pertanto, assimilabili ai contratti di compravendita con annesso finanziamento;

b) dei 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 industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo (canone per servizi o affitto d'azienda).

Per contratti di servizi a prestazioni complesse si intendono tutte quelle ipotesi in cui, accanto a un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione/affitto relativi a una pluralità di immobili, si pone in essere un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso (ad esempio, gli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali ovvero dei contratti cd. Coworking).

Per affitto d'azienda si intendono le ipotesi in cui l'affitto includa la concessione in locazione o godimento di almeno un immobile destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

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 che sono ammortizzabili. In questo caso, il credito di imposta è riconosciuto sul 50% del canone di locazione. Ciò a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione; infatti, in tale ipotesi, il credito di imposta non potrà essere riconosciuto con riferimento ai canoni relativi all'immobile ad uso promiscuo, ma solo con riferimento all'immobile adibito ad attività professionale in via esclusiva.

Nel caso in cui le spese condominiali siano state pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, si ritiene che anche tali spese possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

BENEFICIARI

Soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel 2019.

Sono ammesse anche le imprese con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel 2019, purché operanti:

- nei settori riportati nella tabella in Allegato 1;

- nei settori riportati nella tabella in Allegato 2 o nei codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12, che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto.

BENEFICIARI

Sono ammissibili anche le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro; in questo caso il credito d'imposta spetta, rispettivamente, nelle misure del 20% nel caso di contratti locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo e del 10% nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda.

Il DL Sostegni bis ha previsto per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel 2019, nonché per gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, che il credito d'imposta spetti in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da Gennaio 2021 a Maggio 2021.

Per le strutture alberghiere, termali, agrituristiche, agenzie di viaggio e turismo e tour operator il credito d'imposta viene riconosciuto indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.

La Legge di conversione del DL Sostegni Bis ha previsto che il credito d'imposta per i mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, spetti anche alle imprese di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 15 milioni di euro nel 2019.

Il DL Sostegni ter ha previsto che il credito d'imposta spetta alle imprese del settore turistico, nonché a quelle dei settori di cui al codice ATECO 93.11.20 - Gestione di piscine, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2022 a marzo 2022, a condizione che tali soggetti abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019.

Si tratta in particolare:

- degli imprenditori individuali e delle società in nome collettivo e in accomandita semplice che producono reddito d'impresa indipendentemente dal regime contabile adottato;
- delle società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché le società europee e le società cooperative europee residenti nel territorio dello Stato, degli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- delle società e gli enti di ogni tipo, compresi i trust, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato;
- delle associazioni senza personalità giuridica costituite fra persone fisiche per l'esercizio in forma associata di arti e professioni producendo reddito di lavoro autonomo;
- dei soggetti in regime forfetario;
- degli imprenditori e delle imprese agricole, sia che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia quelle che producono reddito d'impresa.

Non sono inclusi tra i soggetti che possono fruire del credito in esame, coloro che svolgono attività commerciali non esercitate abitualmente o attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente, producendo conseguentemente redditi diversi.

Il credito di imposta spetta alle strutture alberghiere, termali, agrituristiche, alle agenzie di viaggio e turismo e ai tour operator indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta 2019. Ai fini dell'individuazione di tali attività occorre fare riferimento ai soggetti che indipendentemente dalla natura giuridica o dal regime fiscale adottato svolgono effettivamente le attività riconducibili alla sezione 55 di cui ai codici ATECO.

Tale previsione opera anche in riferimento ai primi 7 mesi del 2021.

BENEFICIARI

Il credito d'imposta spetta anche in assenza del requisito del calo di fatturato ai soggetti che

- hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019 nonché
- a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19.

Non sono inclusi tra i soggetti che possono fruire del credito in esame coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica non esercitata abitualmente o un'attività di lavoro autonomo non esercitata abitualmente, producendo conseguentemente redditi diversi. Diversamente, sono inclusi tra i soggetti coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica cd. Stagionale; in tal caso, i mesi da prendere a riferimento ai fini del credito d'imposta sono quelli relativi al pagamento dei canoni di aprile, maggio, giugno e luglio.

Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione 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 2019. Anche per l'agevolazione concessa in riferimento ai primi 7 mesi del 2021 il confronto sul calo del fatturato è effettuato sui mesi corrispondenti del 2019.

Con riferimento ai mesi 2021 (per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro e per le imprese di commercio al dettaglio con ricavi e compensi superiori a 15 milioni di euro), il credito d'imposta spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020. Il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti di cui al periodo precedente ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019.

Il credito d'imposta spetta anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale. L'eventuale svolgimento di attività commerciale in maniera non prevalente rispetto a quella istituzionale non pregiudica la fruizione del credito d'imposta anche in relazione a quest'ultima attività.

TIPO DI SOVVENZIONE

Credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Nel caso di imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro il credito d'imposta spetta nella misura del 20%.

Per le imprese di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 15 milioni di euro nel 2019, il credito d'imposta per i mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 spetta nelle misure del 40% per i canoni di locazione e del 20% per contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda.

Il credito d'imposta, 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 industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, spetta nella misura del 30% dei relativi canoni.

Nel caso di imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni, il credito d'imposta sarà del 10%.

TIPO DI SOVVENZIONE

Per le strutture turistico-ricettive, il credito d'imposta relativo all'affitto d'azienda è determinato nella misura del 50%. Qualora in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti.

Si precisa che il calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere verificato mese per mese. Quindi può verificarsi il caso, ad esempio, che spetti il credito d'imposta solo per uno dei mesi elencati.

Per i canoni relativi all'immobile ad uso promiscuo il credito di imposta è riconosciuto sul 50% del canone di locazione.

RETROATTIVITA'

Il credito d'imposta è utilizzabile successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni. Il pagamento del canone è ammissibile sia in caso di pagamento anticipato effettuato nell'anno precedente sia nel caso in cui venga effettuato nell'anno successivo.

VINCOLI

Cumulabilità. Il credito d'imposta non è cumulabile con il credito d'imposta negozi e botteghe di cui DL Cura Italia, in relazione alle medesime spese sostenute. Le misure temporanee di aiuto possono essere cumulate conformemente alle disposizioni di cui alle sezioni specifiche delle stesse e con gli aiuti previsti dai regolamenti de minimis o dai regolamenti di esenzione per categoria a condizione che siano rispettate le disposizioni e le norme relative al cumulo previste da tali regolamenti.

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto di cui agli art. 61 e 109, comma 5, del TUIR.

Al credito d'imposta non si applicano i limiti di compensazione previsti per legge.

È necessario che il canone sia stato corrisposto per poter fruire del credito. Nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento. Nelle ipotesi in cui si verifichi una modifica ai contratti in essere con l'effetto di ridurre l'ammontare dei canoni da corrispondere, ai fini della determinazione del credito d'imposta canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda è necessario considerare le somme effettivamente versate.

Ai fini del calcolo del fatturato e dei corrispettivi relativi, la data da prendere a riferimento è quella di effettuazione dell'operazione che, per le fatture immediate e i corrispettivi, è rispettivamente la data della fattura e la data del corrispettivo giornaliero, mentre per la fattura differita è la data dei DDT o dei documenti equipollenti richiamati in fattura. Ad esempio, nel calcolo dell'ammontare del fatturato del mese di marzo 2020 e 2019, rilevante per il controllo del requisito della riduzione, andranno escluse le fatture differite emesse nei citati mesi (entro il giorno 15) relative ad operazioni effettuate nel corso dei mesi di febbraio 2020 e 2019, mentre andranno incluse le fatture differite di marzo 2020 e 2019 emesse entro il 15 aprile 2020 e 2019.

confimiindustria
Confederazione dell'Industria Manifatturiera Italiana e dell'Impresa Privata PIEMONTE



C.so Vittorio Emanuele II, 107 - 10128 Torino
011 191.16.682 - info@confimiindustriapiemonte.it