



STUDIO COMMERCIALISTI ASSOCIATI
S.CROCE



**COMMERCIALISTI
REVISORI CONTABILI**

Santa Croce sull'Arno, lì 9 giugno 2020.

Dott. Riccardo Bartolommei
Rag. Carlo Carli Maltinti
Rag. Adriana Benelli
Dott.ssa Lucia Cioli

A tutti i Sigg.ri Clienti

Loro sedi

COLLABORATORI CIRCOLARE N. 35/2020

Rag. Stefano Terreni
(consulente del lavoro)
Dott.ssa Monica Masini
(commercialista – revisore contabile)
Dott. Luca Grossi
(commercialista – revisore legale)
Dott.ssa Benedetta Caponi
(commercialista)
Dott.ssa Paola Urti
(avvocato)

BONUS AFFITTI SUBITO UTILIZZABILE IN COMPENSAZIONE

Credito d'imposta sugli affitti commerciali subito spendibile. È uno dei chiarimenti più importanti della circolare 14/E pubblicata il 6 giugno dalle Entrate. L'Agenzia sblocca l'utilizzo del tax credit con effetto immediato: potranno essere saldate, ad esempio, le prossime scadenze della tassa rifiuti (che grava sull'inquilino), ma anche gli altri tributi arretrati, oltre all'Imu in scadenza il 16 giugno (nei casi in cui il bonus verrà ceduto al locatore o per altri immobili posseduti dal conduttore).

Credito a canone saldato

Proprio sulla possibilità di trasferire il tax credit al proprietario dei locali - già prevista dal Dl Rilancio - arriva una precisazione importante: **le Entrate confermano che l'inquilino può cedere il bonus "in conto canone", scalandolo cioè dal dovuto**, senza dover versare la somma per intero (il dubbio era nato perché l'articolo 28 del decreto parla di canone «versato» e sono stati anche proposti emendamenti per correggere la norma). Ad esempio, su un canone di locazione di 1.000, il conduttore potrà pagare al proprietario 400 in denaro e 600 sotto forma di bonus fiscale. Servirà l'ok del locatore, ma la necessità di pagare comunque la differenza in denaro (confermata dall'Agenzia) e la possibilità di usare il bonus per l'acconto Imu dovrebbero conciliare gli interessi delle parti.

La possibilità che l'inquilino maturasse il credito senza pagare il canone era stato uno dei punti controversi del precedente tax credit affitti, quello introdotto dal Dl "cura Italia" (ed erano state le Entrate ad aggiungerlo con la circolare 8/E). Qui è lo stesso Dl Rilancio a dirlo: **il credito è utilizzabile solo se viene pagato il canone.**

E' stato inoltre previsto che il bonus possa essere ceduto anche ad altri soggetti privati, oltre che alle banche, ma per tale possibilità occorrerà attendere ulteriori chiarimenti, che saranno oggetto di una prossima circolare ministeriale.

Chiarito questo passaggio, restano altri problemi operativi che si possono riassumere nei seguenti punti:

- **se il locatario paga il canone in ritardo** (purché entro il 2020), non perde il

via Basili, 4/C - 1°e 2° piano
via San Tommaso, 5 - 1°piano
56029 S.Croce sull'Arno (Pisa)
Tel. +39 0571 322.54 – 0571 333.21
Fax +39 0571.327.10 - 383.336
info@sca.pi.it
www.sca.pi.it
Cod. Fisc. e Part. IVA 01601690504

diritto al bonus ma semplicemente ne fruisce in via posticipata: come conferma la circolare, la facoltà di usare il credito, resta «sospesa»;

- **se il canone viene ridotto temporaneamente o rinegoziato**, il credito d'imposta va commisurato all'importo versato;
- **se il pagamento delle mensilità di marzo-maggio avviene prima o dopo il 2020**, anche in virtù di moratorie o dilazioni, il bonus secondo le Entrate non spetta;
- **se il pagamento del canone è parziale o frazionato**, la misura del credito d'imposta fruibile va di conseguenza parametrata; e questo - precisa la circolare - anche quando il canone è stato versato in anticipo (pensiamo al caso del pagamento anticipato per trimestri, per cui il 2 gennaio sono stati versati i mesi di gennaio-marzo e il 1° aprile i mesi di aprile-giugno);
- **se il locatario è moroso nei confronti del locatore** anche di canoni arretrati rispetto ai mesi interessati dall'agevolazione fiscale, nulla vieta che con i primi pagamenti effettuati si saldino i canoni interessati dal bonus (marzo, aprile e maggio ordinariamente) lasciando non onorati eventuali canoni mensili precedenti. Sul piano giuridico, infatti, i pagamenti dei canoni effettuati in ritardo possono essere attribuiti su specifica e documentata volontà delle parti, alle scadenze contrattuali individuate, senza rispettare uno stretto ordine cronologico temporale della morosità in essere.

Infine, una precisazione: per provare l'avvenuto pagamento, l'Agenzia dice che i beneficiari devono rispettare «i principi ordinari previsti per il riconoscimento degli oneri ai fini della deduzione dal reddito d'impresa (articolo 109 del Tuir), per ciascuna tipologia di soggetto tenendo conto delle proprie regole di determinazione del reddito d'impresa». Il tutto conservando il documento contabile con quietanza di pagamento.

Codice tributo

A dare impulso alla spendibilità del bonus è soprattutto la risoluzione 32/E, che istituisce il **codice tributo** per la compensazione del credito d'imposta, il «**6920**». Perciò, da adesso gli inquilini morosi (o che hanno beneficiato di dilazioni) potranno «sbloccare» il credito rimettendosi in pari con i pagamenti. Ma solo entro quest'anno: se il pagamento slitterà nel 2021, infatti, il credito non maturerà.

Credito al 60 o 30%

Il tax credit è pari al **60% del canone di locazione versato nel 2020 in relazione ai mesi di marzo, aprile e maggio** (aprile, maggio e giugno per le strutture ricettive con attività solo stagionale). Diversamente da quello previsto dal DI «cura Italia» per il solo mese di marzo, questo bonus non è limitato ai negozi iscritti in categoria catastale C/1, ma a tutti i locali a uso non abitativo in cui si svolgono attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, di interesse turistico e professionale. Compresi quelli in categoria abitativa: l'Agenzia conferma che anche un ufficio situato in un appartamento – ad esempio, categoria A/3 – può avere il tax credit.

Il bonus si riduce al **30% in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse** (ad esempio di coworking, dice l'Agenzia) ed affitto d'azienda.

Beneficiari



STUDIO COMMERCIALISTI ASSOCIATI
S.CROCE



Per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione con ricavi o compensi **non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente**, l'agevolazione spetta a patto che ci sia stato un **calo del fatturato o dei corrispettivi del 50% rispetto agli stessi mesi del 2019**.

Tra i soggetti ammessi al tax credit l'Agenzia include espressamente i contribuenti forfettari e anche gli agricoltori, sia se determinano il reddito su base catastale, sia se producono reddito d'impresa. Per gli enti del terzo settore il credito d'imposta spetta, e come chiarisce il Fisco, anche se i locali sono utilizzati in parte per attività commerciale.

Incumulabilità

Un altro aspetto da valutare deriva dal fatto che il tax credit per canoni di locazioni degli immobili disciplinato dall'articolo 28 del DI 34/2020 del "DL Rilancio" si applica anche ai canoni di locazione immobiliare dello scorso mese di marzo. Lo stesso mese era stato però interessato anche dal bonus disciplinato dall'articolo 65 del DI 18/2020 "DL Cura Italia" (credito d'imposta negozi e botteghe di cui alla circolare n. 18), la cui applicazione era però molto più rigida (solo C1).

Occorre quindi verificare di non aver già usufruito della compensazione con il codice tributo 6914, stante l'incumulabilità delle due misure per il mese di marzo.

Lo Studio rimane, come sempre, a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

Studio Commercialisti Associati