

**Oggetto: Credito d'imposta sulle locazioni di immobili ad uso non abitativo –  
Primi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.**

---

**ABSTRACT**

La circolare n. 14/E del 6 giugno 2020 dell'Agenzia delle Entrate fornisce i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo sull'utilizzo della misura agevolativa introdotta dall'articolo 28 del D.L. 19.5.2020, n. 34 (c.d. decreto "Rilancio"), che riconosce un credito d'imposta commisurato all'ammontare dei canoni di locazione, *leasing* o concessione di immobili ad uso non abitativo, o dei canoni dovuti in relazione a contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda che comprendono almeno un immobile a uso non abitativo.

---

**1. Ambito soggettivo.**

Ai sensi dell'articolo 28, comma 1, del decreto Rilancio, possono beneficiare del credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili gli esercenti attività d'impresa, arte o professione, 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 decreto.

Nello specifico, si tratta dei seguenti soggetti:

- imprenditori individuali e società in nome collettivo e in accomandita semplice, indipendentemente dal regime contabile adottato;
- enti e società indicati nell'articolo 73, comma 1, lett. a) e b), del Tuir;
- stabili organizzazioni di soggetti non residenti (articolo 73, comma 1, lettera d), del Tuir);
- persone fisiche e associazioni che esercitano arti e professioni, producendo reddito di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 53 del Tuir.

La circolare precisa che sono altresì inclusi tra i beneficiari dell'agevolazione i soggetti in regime forfetario e gli imprenditori e le imprese agricole, sia che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia quelle che producono reddito d'impresa.

Al contrario, sono esclusi coloro che non esercitano abitualmente attività commerciali o attività di lavoro, producendo di conseguenza redditi diversi (articolo 67, comma 1, lettere i) e l), del Tuir) anziché reddito d'impresa.

#### *Calcolo della soglia di 5 milioni di Euro*

La soglia dei 5 milioni deve essere verificata con riferimento al periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto (2019 per i soggetti "solari").

Tale soglia, precisa la circolare, va determinata per ciascuna tipologia di soggetto tenendo conto delle proprie regole di determinazione del reddito. Con riferimento ai soggetti che determinano il proprio reddito catastale, il predetto limite deve essere determinato avendo riguardo ai ricavi risultanti dalle scritture contabili relativi al periodo d'imposta chiuso al 31 dicembre 2019 (per i soggetti "solari"), ovvero, in mancanza di scritture contabili, all'importo del fatturato relativo al medesimo periodo d'imposta.

#### *Esclusione del limite di 5 milioni di Euro per esercenti attività alberghiera/ agrituristica*

Il limite dei 5 milioni di euro non si applica qualora l'attività economica esercitata consista in un'attività alberghiera o agrituristica. Ai fini dell'individuazione di tali attività bisogna 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.

Possono altresì beneficiare dell'agevolazione i soggetti che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica "stagionale", nonché gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, che svolgono attività istituzionale di interesse generale<sup>1</sup>.

## **2. Ambito oggettivo.**

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

---

<sup>1</sup> I predetti enti possono fruire del menzionato credito d'imposta, anche nell'ipotesi in cui svolgano, oltre all'attività istituzionale, anche un'attività commerciale, in modo non prevalente o esclusivo.

- 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 (di seguito, in breve, canone locazione degli immobili ad uso non abitativo);
- 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 (di seguito, in breve, canone per servizi o affitto d'azienda).

L'utilizzo normativo dell'espressione immobili ad uso non abitativo, nel definire il campo oggettivo di applicazione del bonus locazioni, aveva fatto sorgere il dubbio che il credito d'imposta fosse ancorato alla classificazione catastale degli immobili locati (o compresi nell'affitto di azienda), con il rischio di escludere dalla norma gli immobili di categoria catastale A, ad eccezione degli A/10; la Circolare in disamina precisa invece che il credito si applica indipendentemente dalla categoria catastale, agli immobili destinati allo svolgimento effettivo di attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico.

Con riferimento ai canoni di *leasing*, la circolare precisa che si tratta esclusivamente dei canoni relativi ai contratti di *leasing* cd. operativo (o di godimento). Diversamente, non rientrano nell'ambito di applicazione del credito i canoni relativi ai contratti di *leasing* cd. finanziario (o traslativo).

Per quanto concerne i contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda (articolo 28, comma 2, del decreto), la circolare chiarisce che si tratta di 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 ponga 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<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Trattasi, ad esempio, degli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali ovvero dei contratti cd. *coworking*.

Per quanto riguarda i contratti di mero affitto d'azienda, l'agevolazione spetta purché sia inclusa nel contratto 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”*.

Con riferimento agli immobili destinati all'esercizio abituale di arti e professioni, la circolare precisa che rientrano nell'ambito di applicazione del credito anche gli immobili ad uso promiscuo, nel rispetto delle condizioni previste all'articolo 54 del TUIR. In tal caso il credito di imposta è riconosciuto sul 50% del canone di locazione, a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile ad uso esclusivo. In tale ipotesi, il credito di imposta potrà essere riconosciuto con riferimento ai soli canoni relativi all'immobile ad uso esclusivo.

Per quanto riguarda gli enti non commerciali, qualora l'ente svolga, nel medesimo immobile, anche attività commerciale, il credito d'imposta sarà attribuito in relazione al canone di locazione afferente alle due sfere (istituzionale e commerciale), nel rispetto dei differenti requisiti individuati dalla norma.

Relativamente al canone di locazione corrisposto per la sola parte relativa all'attività commerciale, l'ente deve verificare di non aver conseguito nel 2019 ricavi o compensi in misura superiore a 5 milioni di euro e di aver avuto un calo del fatturato o dei corrispettivi del mese di riferimento di almeno il 50% per cento rispetto allo stesso mese del 2019 (cfr. paragrafo successivo)<sup>3</sup>. Tale verifica non è richiesta qualora l'ente non commerciale svolga nell'immobile esclusivamente attività istituzionale.

L'agevolazione in esame non è cumulabile con il credito botteghe e negozi (di cui all'articolo 65 del D.L. n. 18/2020), in relazione alle medesime spese.

---

<sup>3</sup> Nel caso in cui il contratto di locazione stipulato dall'ente sia unico è necessario individuare con criteri oggettivi la quota parte di canone relativo ai locali destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale rispetto a quella dei locali in cui viene svolta l'attività commerciale. A tal fine, ad esempio, è possibile fare riferimento ai criteri di allocazione utilizzati nella contabilità interna ai fini della imputazione dei costi e ricavi alle due attività. In assenza, è possibile utilizzare ogni altro criterio che risulti oggettivo e riscontrabile in sede di attività di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

### **3. Requisiti.**

Fermo restando quanto esposto nei paragrafi 1 e 2, il comma 5 dell'articolo 28 del decreto prevede che il credito d'imposta spetti a condizione che:

- i soggetti esercenti attività economica abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi
- in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio (aprile, maggio e giugno per attività stagionali come meglio precisato in seguito)
- di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

La Circolare precisa che la verifica del calo del fatturato o dei corrispettivi va effettuata prendendo a riferimento le operazioni fatturate o certificate nei mesi di marzo, aprile e maggio, che, di conseguenza, hanno partecipato alla liquidazione periodica del mese di marzo 2019 (rispetto a marzo 2020), aprile 2019 (rispetto ad aprile 2020) e maggio 2019 (rispetto a maggio del 2020), cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate in detti mesi non rilevanti ai fini IVA.

La data da prendere a riferimento è quella di effettuazione dell'operazione che:

- per le fatture immediate è la data della fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.1.3 <Data>);
- per i corrispettivi è la data del corrispettivo giornaliero;
- per la fattura differita è la data dei DDT o dei documenti equipollenti richiamati in fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.8.2 <DataDDT>)<sup>4</sup>.

Precisiamo che il calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere verificato per ciascun mese; pertanto può verificarsi il caso che spetti il credito d'imposta solo per uno dei mesi elencati.

Per quanto riguarda i soggetti che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica stagionale, come accennato, i mesi da prendere a riferimento ai fini del credito d'imposta sono quelli di aprile, maggio e giugno.

---

<sup>4</sup> 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.

Infine, per gli enti non commerciali non è prevista tale verifica con riferimento alla sola attività istituzionale.

#### **4. Misura del credito.**

Il credito d'imposta ammonta:

- al 60% del canone locazione degli immobili ad uso non abitativo;
- al 30% del canone nei casi contratti di affitto d'azienda.

Il credito è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio. Per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, il credito sarà commisurato con riferimento all'importo versato per ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno.

È importante precisare che vale un principio c.d. di "cassa" per cui, 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, salvo quanto specificato nel seguito per le cessioni al locatore.

La Circolare riporta questo esempio: *"si pensi ad esempio, al caso in cui il canone relativo al mese di aprile sia stato pagato a maggio; in tale ipotesi, il credito fermi restando gli ulteriori requisiti risulta fruibile successivamente al pagamento"*.

Nelle ipotesi in cui il canone relativo ai contratti sia stato versato in via anticipata, sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del beneficio, parametrando alla durata complessiva del contratto.

Inoltre, nelle ipotesi in cui si sia verificata una modifica ai contratti in essere, con l'effetto di ridurre l'ammontare dei canoni da corrispondere, ai fini della determinazione del credito bisogna considerare le somme effettivamente versate.

Allo scopo di dimostrare l'avvenuto pagamento, la circolare precisa che bisogna rispettare i principi ordinari previsti per il riconoscimento degli oneri ai fini della deduzione dal reddito d'impresa (*ex* articolo 109 del TUIR), per ciascuna tipologia di soggetto, tenendo conto delle proprie regole di determinazione del reddito d'impresa, avendo cura di conservare il relativo documento contabile con quietanza di pagamento.

Con specifico riferimento alle spese condominiali pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione, purché tale circostanza risulti dal contratto, la circolare afferma

che anche tali spese possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

Infine, nelle ipotesi di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, il canone cui commisurare il credito d'imposta risulta quello determinato nel relativo contratto.

## **5. Modalità di utilizzo.**

Ai sensi degli articoli 28, comma 6, e 122, comma 2, del decreto, il credito d'imposta è utilizzabile:

- in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;
- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa.

In alternativa, il credito d'imposta può essere ceduto:

- a) al locatore o al concedente;
- b) ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

### **5.1. Utilizzo diretto.**

La compensazione mediante modello F24 deve avvenire, come espressamente indicato dalla norma, successivamente al pagamento dei canoni agevolabili.

Per quanto riguarda l'utilizzo del credito in dichiarazione dei redditi occorre fare riferimento alla dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui il canone è stato pagato.

Il credito spettante e i corrispondenti utilizzi andranno indicati nel quadro RU della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale la spesa relativa ai canoni agevolabili si considera sostenuta, specificando sia la quota utilizzata in dichiarazione sia la quota compensata tramite modello F24. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.

L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 32/E/2020 ha istituito il codice tributo "6920" che consente alle imprese la compensazione con modello F24, utilizzando i servizi telematici delle Entrate.

## **5.2. Cessione del credito.**

La cessione del credito – anche in misura parziale - è esercitabile a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto e fino al 31 dicembre 2021. L'opzione per la cessione dovrà essere effettuata in modalità telematica, con le modalità che saranno stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate di futura emanazione.

Il cessionario può utilizzare esclusivamente il credito:

- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto;
- in compensazione.

Tuttavia, per il cessionario la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. In tali casi, il credito non utilizzato può essere oggetto di ulteriore cessione solo nell'anno stesso.

La Circolare in disamina ha precisato che la cessione può avvenire a favore del locatore o del concedente (oppure di altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari) con facoltà di successiva cessione del credito per questi ultimi.

Nell'ipotesi in cui il credito d'imposta sia oggetto di cessione al locatore o concedente il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione, nei confronti dell'amministrazione finanziaria. In altri termini, in questa particolare ipotesi è possibile fruire del credito anche in assenza di pagamento, fermo restando, però, che deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta (40% del canone considerando che il credito è del 60%, 70% del canone in caso di affitto d'azienda).

In altri termini, considerata la finalità della norma di ridurre l'onere che grava in capo al locatario, il credito può essere ceduto al locatore come "sconto" sul canone.

## **6. Esclusione dalla base imponibile IRPEF/IRES e IRAP.**

Il componente positivo rilevato dal locatario/fruttore del credito non concorre:

- alla formazione del reddito ai fini IRPEF/IRES;

- al valore della produzione ai fini IRAP;
- ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi, di cui all'articolo 61 del TUIR;
- ai fini del rapporto di deducibilità dei componenti negativi, di cui all'articolo 109, comma 5, del TUIR.

Nell'ipotesi in cui il valore nominale del credito ceduto sia maggiore rispetto al corrispettivo pattuito con il cedente, per il cessionario emerge una sopravvenienza attiva, pari alla differenza tra il valore nominale e il corrispettivo, che concorre alla formazione del reddito e del valore della produzione netta secondo le modalità ordinarie.

#### **7. Poteri di controllo dell'Amministrazione Finanziaria.**

Per quanto concerne i controlli, l'Amministrazione Finanziaria potrà verificare, in capo al cedente, l'esistenza dei presupposti, delle condizioni previste dalla legge per usufruire dell'agevolazione, la corretta determinazione dell'ammontare del credito e il suo esatto utilizzo. Nel caso in cui si riscontri la mancata sussistenza dei requisiti, procederà al recupero del credito fruito, ai sensi della normativa vigente.

È rilevante evidenziare una specifica disposizione che riguarda i cessionari; ai sensi dell'art. 122, comma 4, del decreto, essi rispondono *“solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito ricevuto”*.

\* \* \*

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Milano, 11 giugno 2020

*D&B TAX Accounting S.r.l. STP*

\* \* \*

Le opinioni ed informazioni contenute nella presente Circolare hanno carattere divulgativo e non esprimono un parere professionale.

Esse non sono pertanto sufficienti per adottare decisioni operative o per assumere impegni di qualsiasi natura.

La proprietà è di D&B TAX ACCOUNTING S.R.L. STP

Per ulteriori approfondimenti potete contattare i professionisti di riferimento:

Dott.ssa Stefania Barsalini – Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dott.ssa Elisabetta Lucchini – Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dott. Emanuele Tommasi – Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dott. Matteo Bugli – Dottore in Giurisprudenza

Dott. Pierpaolo Vodola – Dottore Commercialista