

## **OGGETTO: Decreto "Rilancio" – Credito Imposta su canoni di Locazioni**

L'art 28 del Decreto Legge 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio) include tra i beneficiari del credito d'imposta spettante sulle locazioni di immobili, anche "gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Alla luce di quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate (AGE) con la circolare 14/E dello scorso 6 giugno, e con la risoluzione 32/E, di seguito riepiloghiamo i principali elementi della misura in oggetto.

### ***Premessa***

L'art. 28 del Decreto Legge 19 maggio 2020, n.34 (denominato "Decreto Rilancio") "al fine di contenere gli effetti economici negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 che hanno determinato una riduzione dei ricavi o dei compensi delle attività economiche a fronte dell'incidenza dei costi fissi", ha previsto una forma di ristorno dei canoni di locazione, di leasing o di concessione pagati sugli immobili. Tale forma di ristorno consiste, nello specifico, nella maturazione di un credito d'imposta sui canoni pagati per i mesi di marzo, aprile e maggio.

### ***Enti non commerciali come soggetti beneficiari***

Il comma 4 del richiamato art. 28 del Decreto Rilancio, include tra i soggetti che possono beneficiare del credito d'imposta sui canoni di locazione pagati per i mesi di marzo, aprile e maggio, anche gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

In merito nella circolare 14/E del 6 di giugno u.s. viene specificato che:

- rientrano nella definizione di cui sopra tutti gli enti diversi da quelli che esercitano, in via prevalente o esclusiva, un'attività in regime di impresa in base ai criteri stabiliti dall'articolo 55 del TUIR;
- i predetti soggetti possono fruire del menzionato credito d'imposta anche nell'ipotesi in cui l'ente svolga, oltre all'attività istituzionale, anche un'attività commerciale, in modo non prevalente o esclusivo;
- 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.

Quindi, rientrano nel beneficio i soggetti che svolgono solo attività istituzionale per la quale svolgimento utilizzano immobili in locazione, leasing o concessione; ma vi rientrano anche i soggetti che eventualmente, accanto all'attività istituzionale, pongono in essere un'attività commerciale, purché in maniera non prevalente o esclusiva.

### ***Ambito di applicazione e modalità di calcolo***

Il credito d'imposta spettante è pari al 60 per cento dei canoni di locazione, di leasing o di concessione pagati per i mesi di marzo, aprile e maggio per immobili, diversi da quelli ad uso abitativo, destinati ai fini dell'attività istituzionale.

Fini e attività che, secondo quanto sottolineato dalla circolare dell'AGE, sono da verificare e individuare attraverso la lettura dell'atto costitutivo o dello statuto dell'ente e, ovviamente, dell'attività effettivamente svolta negli immobili.

Quindi, nel caso in cui l'ente svolga solo attività istituzionale ovvero l'immobile sia utilizzato solo per finalità istituzionali, non vi sono verifiche da fare.

Nel caso in cui invece l'ente svolga, insieme all'attività istituzionale, anche attività commerciale (non in maniera prevalente o esclusiva), ma utilizzi gli immobili solo per le attività istituzionali, bisogna verificare solo il rispetto dei flussi reddituali previsti dalla norma (ovvero meno di 5 milioni di euro).

Nel caso in cui invece l'ente svolga, insieme all'attività istituzionale, anche attività commerciale, (sempre in maniera non prevalentemente o esclusiva), e gli immobili in locazione, leasing o concessione sono utilizzati per entrambe le attività, il credito d'imposta sarà attribuito in relazione al canone di locazione afferente alle due sfere (istituzionale e commerciale) e nel rispetto dei differenti requisiti individuati dalla norma.

Ovvero:

- nel caso di contratto di locazione unico andrà, in primo luogo, individuata con criteri oggettivi la quota parte di canone relativo ai locali destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale distinguendola da quella dei locali in cui viene svolta l'attività commerciale;
- circa la quota riferibile ai locali utilizzati dell'attività istituzionali non è richiesta alcuna verifica (fatto salvo quella generale relativi ai 5 milioni di euro di ricavi). Quindi sulla stessa potrà essere calcolato e utilizzato il credito d'imposta nella misura del 60% non capisco o non è chiara mi sembra questa diversa % della stessa quota;
- per la quota riferibile ai locali utilizzati per l'attività commerciale, andrà fatta la stessa verifica richiesta dalla norma per le attività di impresa. Ovvero andranno messi a confronto il fatturato e i corrispettivi di ciascun mese (marzo, aprile e maggio) con quelli degli stessi mesi dell'anno 2019 (ovvero marzo 2020 su marzo 2019; aprile 2020 su aprile 2019; maggio 2020 su maggio 2020). Il credito d'imposta sulla quota di locazione utilizzata per l'attività commerciale, spetterà solo per i mesi per i quali si sarà registrato un calo del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese del 2019.

Circa la modalità con il quale ripartire, per lo stesso immobile, la parte afferente le attività istituzionali da quella relativa all'attività commerciale si riporta quanto indicato nella richiamata circolare dell'Agenzia delle Entrate: "... 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".

### *Modalità di utilizzo del credito*

---

Il credito d'imposta maturato è utilizzabile:

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

Il credito d'imposta può anche, come alternativa, essere ceduto:

- ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito;

- allo stesso locatore o al concedente (c.d. trasferimento in conto canone). Fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta

Il credito d'imposta potrà essere utilizzato solo successivamente al pagamento del relativo canone di locazione; e, in caso di eventuale accordo di riduzione dell'importo, con riferimento alle sole somme effettivamente pagate.

Per l'utilizzo in compensazione dovrà essere presentato, esclusivamente attraverso i servizi messi a disposizione dall'Agenzia dell'Entrate (cioè Entratel-Fisconline; F24 web; no quini semplice Home Banking), ovvero per il tramite di intermediari abilitati (cioè commercialisti o CAF) specifico modello F24 utilizzando il codice tributo: "6920" (denominato «Credito d'imposta canoni di locazione, leasing, concessione o affitto d'azienda – articolo 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34») istituito con la richiamata risoluzione 32/E del 6.6.2020.

Per l'utilizzo nella prossima dichiarazione dei redditi (ovvero quella del 2021), i canoni beneficiati dovranno essere pagati entro l'anno in corso (2020).

Per la cessione al locatore o al concedente, bisogna invece attendere le relative modalità operative che verranno stabilite con specifico decreto direttoriale dell'Agenzia delle Entrate.

Si raccomanda, infine, di conservare, per eventuali futuri controlli da parte dell'AGE, il documento contabile e la quietanza di pagamento attestante il pagamento del canone, oltre che ovviamente il relativo contratto.

19 Giugno 2020

\*A cura di Antonio Sisca ([info@studioprofessionaleperugia.it](mailto:info@studioprofessionaleperugia.it))  
– Dottore Commercialista Revisore Legale,  
Esperto in materia di Terzo Settore,  
e Consulente Cesvol Umbria