

## CIRCOLARE DI STUDIO

### *Soci*

**GIGETTO FURLOTTI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FABRIZIO PIZZOLA**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**ANDREA PELLEGRINO**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**LUCA MONTALI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FEDERICO BOTTRIGHI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**PAOLO PERCALLI**  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

**PAOLO DELIETI**  
Avvocato

**ANGELICA CISARRI**  
Avvocato

### *Associati*

**LETIZIA BELLI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**MARTA VITALI**  
Consulente del Lavoro

**MICHELA BERGNOLI**  
Consulente del Lavoro

**MASSIMO ZERBINI**  
Avvocato

**SARA SEGANTINI**  
Avvocato

**FILIPPO MATTIOLI**  
Avvocato

**MARTINA PATTI**  
Avvocato

### *Consulente*

**FILIPPO CALLEGARO**  
Avvocato

45/2020

Parma, 17 giugno 2020

**OGGETTO: DL Rilancio – Credito di imposta per locazioni, leasing operativi, affitti d'azienda per immobili ad uso non abitativo.**

L'art. 28 del D.L. 34/2020 (c.d. "Decreto Rilancio") prevede il riconoscimento di un credito d'imposta parametrato ai canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività di impresa, arte o professione.

### Soggetti beneficiari.

L'agevolazione spetta:

- ai soggetti esercenti attività d'impresa;
- agli esercenti arte o professione;
- agli enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 14/2020, ha chiarito che possono beneficiare dell'agevolazione anche i soggetti in regime forfetario e le imprese agricole (anche ove determinino per regime naturale il reddito su base catastale); non hanno invece diritto al bonus coloro che svolgono attività commerciali o di lavoro autonomo non esercitate abitualmente, producendo redditi diversi. Possono infine beneficiare del bonus gli enti non commerciali, non solo con riferimento agli immobili destinati

**Soci**

**GIGETTO FURLOTTI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FABRIZIO PIZZOLA**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**ANDREA PELLEGRINO**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**LUCA MONTALI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FEDERICO BOTTRIGHI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**PAOLO PERCALLI**  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

**PAOLO DELIETI**  
Avvocato

**ANGELICA CISARRI**  
Avvocato

**Associati**

**LETIZIA BELLI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**MARTA VITALI**  
Consulente del Lavoro

**MICHELA BERGNOLI**  
Consulente del Lavoro

**MASSIMO ZERBINI**  
Avvocato

**SARA SEGANTINI**  
Avvocato

**FILIPPO MATTIOLI**  
Avvocato

**MARTINA PATTI**  
Avvocato

**Consulente**

**FILIPPO CALLEGARO**  
Avvocato

all'attività istituzionale, ma anche nell'ipotesi in cui l'ente svolga, oltre all'attività istituzionale, anche un'attività commerciale, in modo non prevalente.

Condizioni.

Il contributo spetta a condizione che:

- **i ricavi/compensi 2019 non siano superiori a 5 milioni di euro** (tale limite non si applica alle strutture alberghiere con codice ATECO 55 e alle strutture agrituristiche); il limite viene in considerazione per singola entità e non per eventuali gruppi di appartenenza;
- i locatari esercenti attività economica 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 precedente.

Ambito oggettivo.

L'ambito oggettivo si distingue in base al tipo di contratto e in base tipo di immobili che ne sono oggetto.

Per quanto concerne il **tipo di contratto**, la norma fa riferimento ai contratti di:

- locazione di immobili (ma non è presente il riferimento espresso alla sublocazione);
- leasing di immobili (secondo la Circolare n. 14/2020, sarebbe ammesso solo il leasing operativo e non quello finanziario);
- concessione di immobili;

**Soci**

**GIGETTO FURLOTTI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FABRIZIO PIZZOLA**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**ANDREA PELLEGRINO**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**LUCA MONTALI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FEDERICO BOTTRIGHI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**PAOLO PERCALLI**  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

**PAOLO DELIETI**  
Avvocato

**ANGELICA CISARRI**  
Avvocato

**Associati**

**LETIZIA BELLI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**MARTA VITALI**  
Consulente del Lavoro

**MICHELA BERGNOLI**  
Consulente del Lavoro

**MASSIMO ZERBINI**  
Avvocato

**SARA SEGANTINI**  
Avvocato

**FILIPPO MATTIOLI**  
Avvocato

**MARTINA PATTI**  
Avvocato

**Consulente**

**FILIPPO CALLEGARO**  
Avvocato

- servizi a prestazioni complesse comprensivi di almeno un immobile (ad es. contratti di coworking);

- affitto d'azienda comprensivo di almeno un immobile ad uso non abitativo.

Per quanto concerne **l'oggetto del contratto**, deve trattarsi di:

- immobili (anche terreni) ad uso non abitativo;
- immobili destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
- immobili destinati all'attività istituzionale degli enti non commerciali.

Il credito si applica indipendentemente dalla categoria catastale, purché si tratti di immobili locati destinati allo svolgimento effettivo di attività industriale, commerciale, artigianale, agricola o di interesse turistico. Ferme le restanti condizioni, questo consente di includere nel bonus:

- il settore dei bed&breakfast, nonché degli affittacamere;
- gli immobili adibiti ad uso promiscuo dai professionisti, per i quali il bonus compete solo sul 50% del canone.

**Ambito temporale.**

Il credito d'imposta riguarda i mesi di **marzo, aprile e maggio 2020**. Per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, il credito di imposta riguarda i mesi di **aprile, maggio e giugno 2020**.

L'agevolazione è utilizzabile "successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni".

Il credito può spettare anche:

*Soci*

GIGETTO FURLOTTI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

LUCA MONTALI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

PAOLO DELIETI  
Avvocato

ANGELICA CISARRI  
Avvocato

*Associati*

LETIZIA BELLI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

MARTA VITALI  
Consulente del Lavoro

MICHELA BERGNOLI  
Consulente del Lavoro

MASSIMO ZERBINI  
Avvocato

SARA SEGANTINI  
Avvocato

FILIPPO MATTIOLI  
Avvocato

MARTINA PATTI  
Avvocato

*Consulente*

FILIPPO CALLEGARO  
Avvocato

- ove il canone dei mesi in questione sia stato pagato anticipatamente, calcolando la quota di canone corrispondente ai mesi di competenza del credito;
- ove il canone sia corrisposto in ritardo, purché effettivamente pagato;
- ove il canone sia stato corrisposto in misura ridotta.

Misura del credito di imposta.

Il credito d'imposta è pari al:

- **60% dell'ammontare mensile** del canone di **locazione, leasing operativo 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 o anche all'esercizio dell'attività istituzionale per gli enti non commerciali;
- **30%** in caso di **contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda**, comprensivi di almeno un immobile ad uso non abitativo destinato all'attività.

Modalità di utilizzo.

Il credito d'imposta può essere:

- **utilizzato nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;

**Soci**

**GIGETTO FURLOTTI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FABRIZIO PIZZOLA**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**ANDREA PELLEGRINO**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**LUCA MONTALI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**FEDERICO BOTTRIGHI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**PAOLO PERCALLI**  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

**PAOLO DELIETI**  
Avvocato

**ANGELICA CISARRI**  
Avvocato

**Associati**

**LETIZIA BELLI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**MARTA VITALI**  
Consulente del Lavoro

**MICHELA BERGNOLI**  
Consulente del Lavoro

**MASSIMO ZEBINI**  
Avvocato

**SARA SEGANTINI**  
Avvocato

**FILIPPO MATTIOLI**  
Avvocato

**MARTINA PATTI**  
Avvocato

**Consulente**

**FILIPPO CALLEGARO**  
Avvocato

- **utilizzato in compensazione** nel modello F24 (con il codice tributo "6920"), da presentare esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, successivamente all'avvenuto pagamento del canone;
- **ceduto, anche parzialmente, ad altri soggetti**, compresi istituti di credito (o altri intermediari finanziari) o il locatore stesso.

Le modalità di esercizio della cessione del credito saranno definite con un apposito provvedimento attuativo; in caso di cessione del credito al locatore, è possibile pagare al locatore solo la differenza tra canone dovuto e credito d'imposta.

Divieto di cumulo.

Il credito d'imposta ex art. 28 del D.L. 34/2020 **non è cumulabile** con il credito d'imposta per botteghe e negozi (art. 65 del D.L. 18/2020 convertito) in relazione alle medesime spese sostenute. A tal proposito, si ricorda che tale credito di imposta è fruibile dai soggetti esercenti attività di impresa, per i soli contratti di locazione aventi ad oggetto immobili in categoria C/1 e per le sole attività non incluse negli elenchi di cui all'Allegato 1 e all'Allegato 2 del DPCM 11 marzo 2020.

Le imprese o gli esercenti arti e professioni che non hanno fruito del credito d'imposta per botteghe e negozi in relazione al mese di marzo 2020 (ad esempio per mancato pagamento del canone o per assenza dei requisiti richiesti) possono fruire del credito d'imposta in oggetto in presenza dei requisiti previsti.

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Filippo Mattioli