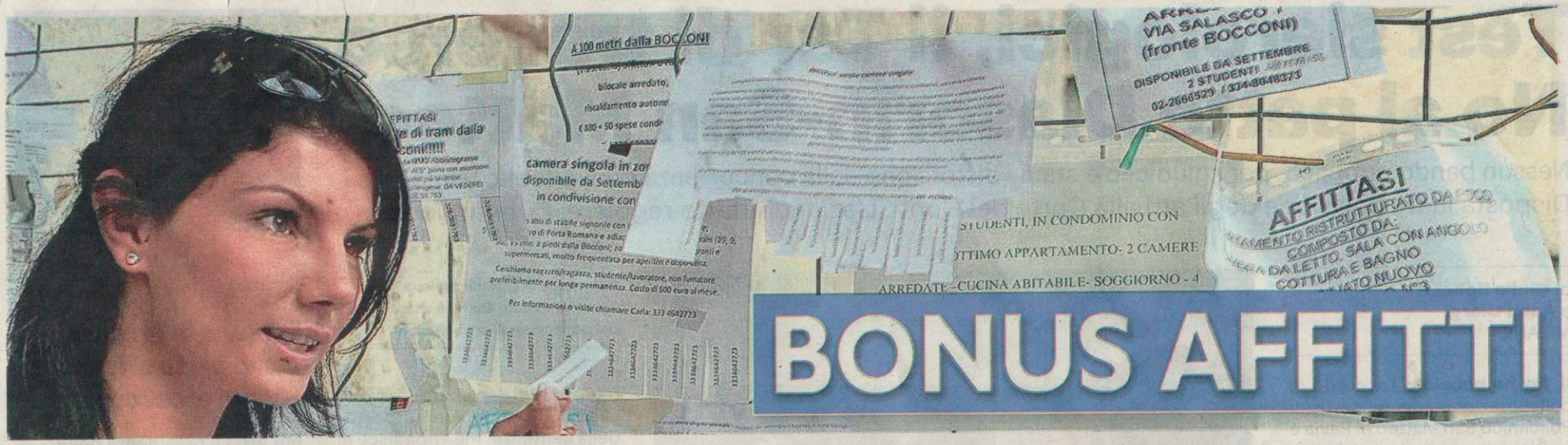
I vantaggi per imprese e professionisti



BONUS AFFITTI

LA MISURA

Canone da locazioni Credito d'imposta sul 60%

L'articolo 28 del decreto Rilancio, tra le misure per sostenere le attività economiche colpite dall'emergenza Coronavirus, ha previsto un credito d'imposta del 60% del canone mensile per la locazione, il leasing o la concessione di immobili a uso non abitativo, destinati alle attività economiche. Quindi sono esclusi i canoni residenziali. Il bonus affitti, come ha reso noto l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 32/E che ha istituito il codice tributo «6920», è già utilizzabile e consente la compensazione con il modello F24.

1

Con il Decreto Rilancio il Governo ha introdotto anche una serie di facilitazioni per le attività economiche colpite dall'emergenza Coronavirus costrette a pagare una locazione mentre le entrate scarseggiano. Tra i vantaggi più rilevanti c'è la possibilità di avanzare un credito d'imposta sul 60 per cento del canone d'affitto, oppure di cederlo a terzi. Privilegio che vale solo per le attività economiche e non per chi paga un affitto residenziale. Per calcolare il credito si dovranno tenere in considerazione gli affitti versati in marzo, aprile e maggio. Gli alberghi non dovranno sottostare al limite dei 5 milioni di incassi annui, come le altre attività. Per ottenere il credito è inoltre necessario dimostrare che nei tre mesi considerati il fatturato è calato di almeno in 50 per cento rispetto al 2019.

Schede a cura di **Achille Perego**

LA GUIDA

I REQUISITI

La cartina di tornasole è il calo del fatturato

Il credito d'imposta spetta a condizione che imprese e lavoratori autonomi abbiano subito una diminuzione del fatturato in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50% rispetto agli stessi mesi del 2019. Il calo deve essere verificato mese per mese. Quindi può succedere che spetti il bonus affitti solo per uno dei tre mesi. La condizione della diminuzione dei ricavi riguarda solo i locatori che esercitano attività economica. Per gli enti non commerciali e religiosi non è previsto questo parametro.

5

A CHI SPETTA

I benefici sono riservati alle attività economiche Esclusi gli affitti residenziali

Come spiega l'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) «ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente alla data di entrata in vigore del decreto (quindi nel 2019,ndr), spetta un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili a uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, turistica o all'esercizio abituale dell'attività di lavoro autonomo»

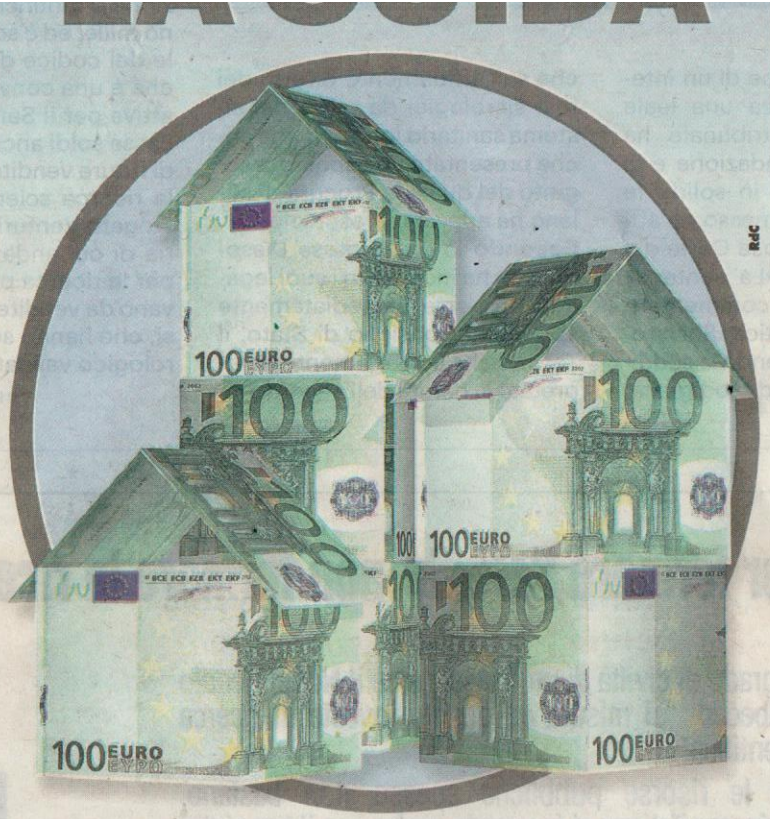
2

ESCLUSIONI ED ECCEZIONI

Nessun limite per gli alberghi Restrizioni agli autonomi saltuari

Non potranno usufruire del bonus affitti coloro che svolgono attività commerciali o di lavoro autonomo non esercitate abitualmente. Per le strutture alberghiere e agrituristiche non esiste il limite dei 5 milioni di ricavi registrati nel 2019. Sono ricompresi nella possibilità di utilizzare il bonus affitti anche coloro a regime forfettario, gli enti non commerciali, compresi quelli del terzo settore, e gli enti religiosi «civilmente riconosciuti» in merito ai canoni sostenuti per immobili destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.

3



COME FUNZIONA

Così si calcola il credito d'imposta Valgono i canoni di marzo, aprile e maggio

Il credito d'imposta è pari al 60% del canone di locazione e al 30% per i contratti di affitto d'azienda. Per calcolare il credito bisogna fare riferimento ai canoni versati nei mesi di marzo, aprile e maggio (aprile, maggio e giugno per alberghi e agriturismi). Se il canone non fosse stato versato, il credito d'imposta resta sospeso fino al momento dell'effettivo pagamento. Se il canone fosse stato pagato in anticipo, annualmente, andrà frazionato per i tre mesi. Anche le spese condominiali nei contratti danno diritto al credito d'imposta.

4

LE POSSIBILITÀ

Possibili la cessione del credito anche ad intermediari e la compensazione con il fisco

Il credito d'imposta può essere utilizzato in compensazione nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ma può anche essere ceduto. La cessione può avvenire a favore del locatore, ma anche del concedente oppure ad altri soggetti. Quindi al proprietario dell'immobile che lo affitta o a banche e intermediari finanziari. Nel caso del proprietario, il credito sarà scontato dal canone. Quest'ultimo potrà usufruirne anche se non è stato effettuato il pagamento della parte restante del canone che però deve essere poi versato.

6

COME INCASSARE

Provvedimento ad hoc dell'Agenzia delle Entrate

Per definire meglio le modalità di cessione del credito d'imposta sugli affitti degli immobili per attività economiche è atteso un provvedimento ad hoc dell'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda invece l'utilizzo del credito per ridurre quanto dovuto al Fisco, esso è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi (quadro RU) oppure in compensazione dopo il pagamento del canone. Per la compensazione bisogna usare il modello F24 da presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate utilizzando il codice «6920».

7