

Genova, 9 giugno 2020

Ai Signori Clienti
Loro Sedi

CIRCOLARE N. 22/2020

Oggetto: Bonus affitti operativo

1 PREMESSA

L'agenzia delle Entrate ha diffuso sabato 6 giugno la circolare (n. 14/E allegata) e la risoluzione (n. 32/E allegata) che determina il codice tributo che consente, sempre con decorrenza 6 giugno, di utilizzare il credito d'imposta per una parte compresa tra il 30 e il 60% dell'affitto pagato nei mesi di lockdown dalle imprese che hanno visto dimezzare il proprio fatturato.

Uno dei chiarimenti più importanti della circolare 14/E è che il credito d'imposta sugli affitti commerciali è subito spendibile. Di fatto, 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).

La circolare conferma che per quantificare il «fatturato o corrispettivi» ai fini della verifica del calo di almeno il 50% del volume del mese su mese agevolato, occorre rifarsi ai chiarimenti della circolare 9/E/2020. È poi confermato che il bonus può spettare anche solo per uno dei mesi interessati.

2 CREDITO A CANONE SALDATO

Sulla possibilità di trasferire il tax credit al proprietario dei locali – già prevista dal DI 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 DI "cura Italia" (ed erano state le Entrate ad aggiungerlo con la circolare 8/E). Qui è lo stesso DI Rilancio a dirlo: il credito è utilizzabile solo se viene pagato il canone. Se non viene usato direttamente, comunque, il bonus può essere ceduto anche ad altri soggetti privati, oltre che alle banche.

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.

Le Entrate specificano che il pagamento del canone può avvenire proprio con la diretta cessione del credito da parte del locatario al locatore, in relazione al mese di maturazione del credito stesso. Quello che viene richiesto è che il locatario provveda al pagamento del residuo canone (40% o 70% a seconda dei casi). Viene precisato che nel caso in cui le spese condominiali siano state pattuite come voce unitaria all'interno del contratto di locazione, anch'esse possono concorrere alla determinazione dell'importo su cui calcolare il credito d'imposta.

3 CREDITO AL 60 O 30%

Il tax credit è pari al 60% del canone di locazione, leasing o concessione, 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) e affitto d'azienda.

4 FORFETTARI E ALTRI BENEFICIARI

Per i soggetti esercenti attività economica, l'agevolazione spetta a patto che ci sia stato un calo del fatturato o dei corrispettivi del 50% rispetto agli stessi mesi del 2019.

L'Agenzia non prende posizione su coloro che hanno iniziato l'attività da giugno dell'anno scorso. Ma qui, per come è scritta la norma, toccherà al Parlamento intervenire nel corso dell'esame del DI 34, ora alla Camera. E su questo fronte c'è già un primo via libera di massima del Governo, pronto a correggere il tiro con un parere favorevole a uno dei numerosi emendamenti presentati da opposizioni e maggioranza, per riconoscere il bonus anche in assenza del requisito del fatturato se il contribuente ha avviato l'attività dal 1° giugno 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.

Sul sostegno al settore turistico e ricettivo le Entrate rinviano al codice Ateco (Sez. 55) e nell'elenco esemplificativo riportato l'Agenzia finisce per giocare d'anticipo anche su alcuni correttivi parlamentari che chiedono l'estensione del bonus ad appartamenti o bungalow per vacanze e campeggi. Restano esclusi, invece, gli agriturismi se il titolare non esercita abitualmente l'attività.

5 I LEASING

Brutte notizie, invece, in tema di tax credit per i leasing immobiliari. L'Agenzia precisa che il credito d'imposta può competere solo in relazione ai contratti di leasing operativi (quindi di mero godimento) e non anche per i leasing finanziari caratterizzati dalla traslazione della proprietà dell'immobile. La presa di posizione lascia perplessi atteso che l'articolo 28 del DI 34/2020 parla in generale di "leasing" che abbiano ad oggetto immobili, senza specificare se si debba trattare di leasing operativi o finanziari. Nella pratica quotidiana ben difficilmente (per non dire mai) i contratti di leasing operativi possono avere ad oggetto beni immobili trattandosi di contratti tipicamente pensati per i beni mobili. L'interpretazione dell'Agenzia sul punto, quindi, stride rispetto al contenuto di un documento generalmente orientato ad aprire rispetto alle attese degli operatori interessati.

Lo Studio resta a disposizione per fornire ogni assistenza o chiarimento qualora si rendesse necessario.

STLex Studio Legale Tributario