

Studio Elettra
contabilità e consulenza fiscale
amministrazioni immobiliari
31046 ODERZO – Via G. Corazzin 3/11-12
tel. 0422.713990
info@studioelettra.it

CIRCOLARE N. 8

Oderzo, 04.04.2020

Ai gentili Clienti
Loro sedi

CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONI – MODALITÀ DI UTILIZZO

Tra le misure introdotte a sostegno delle imprese nell'ambito dell'emergenza COVID-19, il D.L. 18/2020 ha introdotto un *bonus* a favore dei negozi: si tratta di un credito d'imposta riconosciuto a favore dei soggetti che conducono in locazione immobili censiti nella categoria catastale C/1 (nella quale sono appunto censiti "negozi e botteghe").

Credito d'imposta locazioni

L'articolo 65, D.L. 18/2020 introduce a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, per l'anno 2020, un credito d'imposta:

- nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione,
- relativo al mese di marzo 2020,
- di immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

Il primo elemento da osservare è il fatto che il *bonus* è riconosciuto a una specifica categoria catastale, e quindi sono esclusi da tale beneficio tutti i conduttori che utilizzano un fabbricato che ha la caratteristica di negozio, ma che presenta un diverso accatastamento.

Per poter beneficiare del credito d'imposta, il locatario deve quindi:

- **essere titolare di un'attività economica**, di vendita di beni e servizi al pubblico, **oggetto di sospensione** in quanto non rientrante tra quelle identificate come essenziali;
- **essere intestatario di un contratto di locazione di immobile rientrante nella categoria catastale C/1;**

Non viene chiarito come ci si debba comportare nel momento in cui fossero locati congiuntamente più immobili di diversa categoria; si pensi al caso di un negozio con annesso deposito separatamente censito nella categoria C/2:

- evidentemente, se nel contratto fosse stabilito un separato canone per ciascuna unità immobiliare, il *bonus* sarebbe calcolato sul canone espressamente stabilito per il C/1;
- al contrario (come più probabilmente si potrebbe verificare nella pratica), se vi fosse un canone indistinto per tutte le unità immobiliari oggetto di locazione, la soluzione dovrebbe essere quella di imputare il canone a ciascuna di queste proporzionalmente alla rendita catastale (come avviene in sede

di compilazione della dichiarazione dei redditi, al fine della tassazione del reddito fondiario), quindi di conseguenza calcolare il *bonus* solo sulla frazione di canone imputato al C/1.

Il secondo comma del richiamato articolo 65 afferma che il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del CdM dell'11 marzo 2020, ossia le attività che sono state identificate come essenziali, tra cui farmacie, parafarmacie e punti vendita di generi alimentari di prima necessità. La *ratio* del Legislatore è evidentemente legata al fatto che queste attività hanno continuato la propria attività, quindi sono quelle che, almeno dal punto di vista economico, dovrebbero aver subito il danno minore in questa prima fase di emergenza.

Come precisato dal Mef nelle risposte alle domande frequenti (*faq*) pubblicate sul proprio sito, la misura in esame si applica ai contratti di locazione di negozi e botteghe, rimanendo esclusi i contratti aventi ad oggetto, oltre alla mera disponibilità dell'immobile, anche altri beni e servizi, quali i contratti di affitto di ramo d'azienda o altre forme contrattuali che regolino i rapporti tra locatario e proprietario per gli immobili a uso commerciale.

L'Agenzia delle Entrate con la circolare 8/E del 3 aprile 2020 è intervenuta inoltre precisando che il credito d'imposta spetta solo se il canone di locazione è stato regolarmente pagato.

Modalità di utilizzo

L'importo può essere utilizzato in compensazione, utilizzando il modello di pagamento F24, da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

La risoluzione n. 13/E/2020 introduce il codice tributo attraverso il quale spendere tale credito, esclusivamente in compensazione tramite il modello F24:

- si tratta del "6914" denominato "Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi - articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18";
- il campo "anno di riferimento" è valorizzato con l'anno per il quale è riconosciuto il credito d'imposta, nel formato "AAAA". Il credito d'imposta di marzo dovrà essere utilizzato l'anno di riferimento 2020;
- va utilizzata la sezione erario del modello F24.

Esempio

Alfa Srl è società esercente attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno di un fabbricato in locazione categoria C/1, per il quale paga un canone mensile pari a 1.000 euro.

Al 16 aprile prossimo, dovrà effettuare il versamento delle ritenute effettuate nel mese di marzo 2020 per l'importo di 3.000 euro (non opera alcuna delle situazioni di proroga dei versamenti ex D.L. 18/2020). A tal fine utilizza il credito d'imposta relativo al negozio.

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/regione/prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA					
RITENUTE ALLA FONTE	1040		2020	3.000,00	
ALTRI TRIBUTI E INTERESSI	6914		2020		600,00
codice ufficio					
codice atto					
			TOTALE A	3.000,00	B
				600,00	+/- SALDO (A-B)
					2.400,00

L'articolo 65, D.L. 18/2020 non individua una decorrenza per tale disposizione; nella citata risoluzione viene chiarito che il codice tributo "6914" è utilizzabile a decorrere **dal 25 marzo 2020**. In tal senso anche le *faq* pubblicate sul sito del Mef.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

Rosolen Monia