SCATTA BONUS AFFITTI DEL 60% SUL CANONE, LE ISTRUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

8 Giugno 2020



ROMA – Il credito d'imposta del 60% del canone di locazione degli immobili ad uso non abitativo e del 30% in caso di affitto d'azienda è diventato operativo: ecco le istruzioni dell'Agenzia.

Con la Circolare n. 14 diffusa il 6 giugno, l'Agenzia delle Entrate detta le istruzioni su come utilizzare il credito d'imposta spettante alle imprese per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, rendendolo così operativo anche a seguito della pubblicazione del codice tributo "6920" per l'utilizzo in compensazione con modello F24 (istituito con Risoluzione del 06.06.2020 n. 32).

L'agevolazione introdotta dall'art. 28 del DL Rilancio, consiste come sappiamo in un credito d'imposta pari: al 60% del canone locazione degli immobili ad uso non abitativo e al 30% del canone nei casi contratti di affitto d'azienda.

L'importo del canone da prendere come base di riferimento, è quello versato nel periodo d'imposta 2020 per ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio, ed è comunque necessario che il canone sia stato corrisposto. In caso di mancato pagamento la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del versamento. Se il canone invece è stato versato in via anticipata, sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del beneficio parametrandole alla durata complessiva del contratto.

Nella Circolare l'Agenzia si precisa che quando le spese condominiali sono pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, anche le spese condominiali possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

CHI SONO I BENEFICIARI

I beneficiari del credito d'imposta canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda sono: soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019.

Sono inclusi anche: le strutture alberghiere e agrituristiche, prescindendo dal volume di ricavi e compensi registrato nel 2019; gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti. Per questi ultimi 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; i forfetari, le imprese agricole, coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica stagionale, in tal caso, i mesi da prendere a riferimento ai fini del credito d'imposta sono quelli relativi al pagamento dei canoni di aprile, maggio e giugno.

Il credito d'imposta spetta a condizione che i soggetti sopra elencati abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei

corrispettivi in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente, tale calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere verificato mese per mese, pertanto potrà verificarsi il caso, ad esempio, che spetti il credito d'imposta solo per uno dei mesi elencati.

MODALITÀ DI UTILIZZO DEL CREDITO

Il credito d'imposta è utilizzabile: in compensazione (con il codice tributo: "6920"), nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa; o, in alternativa può essere ceduto fino al 31 dicembre 2021, al locatore o al concedente; ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

Nelle ipotesi in cui il pagamento del canone non sia ancora avvenuto non sarà possibile fruire in via anticipata del credito, in questo caso però è possibile prendere in considerazione l'opzione di cassione del credito d'imposta al locatore a titolo di pagamento del canone, ottenendo così uno sconto sul canone ancora da versare.

In tale ipotesi il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione, ovvero considerata la finalità della norma di ridurre l'onere che grava in capo al locatario, è possibile fruire del credito qui in esame attraverso la cessione dello stesso al locatore o conducente del credito di imposta, fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta.

Il cessionario a sua volta potrà utilizzare esclusivamente il credito: nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto; in compensazione. In relazione al cessionario, la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

In tali casi, il credito non utilizzato può essere oggetto di ulteriore cessione solo nell'anno stesso.

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli