Credito d'imposta per canoni di locazione anche per gli Enti del Terzo Settore

Con il Decreto Rilancio sono state introdotte diverse agevolazioni per gli Enti del terzo settore tra cui la possibilità di fruire di un credito d'imposta in relazione ai canoni di locazione pagati (art. 28 DL 34/2020) anche dagli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Su tale agevolazione, nelle more della conversione in legge del provvedimento, l'Agenzia delle entrate è già intervenuta fornendo chiarimenti con la circolare n. 14/E del 6 giugno 2020.

L'agevolazione consiste nella possibilità di beneficiare di un credito d'imposta pari al 60% dei canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale pagati dagli enti non commerciali sopra menzionati per i mesi di marzo aprile e maggio 2020 alle seguenti condizioni:

a)**ricavi** o compensi **non superiori a5 milioni di euro** nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto;

b)**diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi nel mese di riferimento di **almeno il50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente: il calo del fatturato deve essere quindi verificato mese per mese.

Quali contratti godono dell'agevolazione?

L'articolo 28 del DL 34/2020 prevede che il credito di imposta sia riconosciuto con riferimento ai canoni pagati in relazione ai seguenti contratti:

-locazione, leasing o concessione di immobili ad uso non abitativo (comma 1);

-contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo, tipologia contrattuale a cui spesso fanno ricorso gli enti associativi (comma 2).

Il comma 4, che ha introdotto tra i beneficiari gli enti non commerciali, rinvia esclusivamente al credito di imposta relativo ai contratti di cui al primo comma e non anche ai contratti di cui al secondo comma, a differenza di quanto indicato al comma 3 per le strutture alberghiere e agrituristiche. Ci si interroga in merito a tale scelta, atteso che la stessa circolare dell'Agenzia delle entrate quando tratta i contratti di servizi a prestazioni complesse cita esplicitamente i contratti relativi a centri sportivi che spesso sono gestiti proprio da enti del terzo settore. Si auspica una modifica del testo in sede di conversione del Decreto in Legge.

Credito d'imposta per gli enti non commerciali a prescindere dal fatto che abbiano la P.IVA.

La circolare dell'Agenzia delle entrate se da un lato chiarisce che l'agevolazione può essere goduta sia dagli enti con solo codice fiscale sia da quelli titolari di P.IVA, dall'altro

introduce un diverso criterio di valutazione dell'applicabilità del credito d'imposta a seconda della tipologia di proventi realizzati all'interno dell'immobile oggetto della locazione. Infatti, fermo restando il limite dei ricavi posto a 5 milioni di euro, viene specificato che il parametro della diminuzione del 50% del fatturato si debba intendere applicabile solo alla parte di immobile dal cui utilizzo scaturiscano proventi di natura commerciale, escludendo invece la verifica di tale parametro economico per la parte dell'immobile dal cui utilizzo scaturiscano ricavi istituzionali.

Come calcolare il credito d'imposta per immobili ad uso "promiscuo"

Nel caso in cui l'ente non commerciale realizzi, nello stesso immobile, attività sia istituzionali sia commerciali, il credito d'imposta sarà attribuito in relazione al canone di locazione afferente alle due sfere di attività e nel rispetto dei differenti requisiti individuati dalla norma. Spesso però accade che il contratto di locazione dell'immobile sia unico e che il suo utilizzo dia origine a proventi fiscalmente differenti: in tale circostanza per la corretta applicazione dell'agevolazione sarà necessario provvedere all'individuazione di un criterio oggettivo per la distinzione della parte di canone di locazione afferente alla sfera istituzionale piuttosto che a quella commerciale. A tale scopo l'Agenzia delle entrate propone un criterio di suddivisione del canone che richiami l'allocazione dei costi e dei ricavi utilizzati dall'ente nella fase di contabilizzazione dei costi e dei ricavi, oppure ogni altro criterio che risulti comunque oggettivo: criteri alternativi a quello proposto dall'Agenzia, non facilmente utilizzabile dagli enti con regime forfettario o con sistemi di rilevazione contabile non evoluti, potrebbero essere la superficie degli spazi utilizzati ovvero le ore di utilizzo delle stesse a seconda della natura fiscale delle attività realizzate. Qualunque sia il criterio oggettivo utilizzato è certamente consigliabile conservare tutta la documentazione di supporto utilizzata per il calcolo della suddivisione poiché sarà oggetto di valutazioni di merito nel corso di futuri controlli da parte dell'amministrazione finanziaria.

Il problema non si pone nel caso in cui l'ente che utilizza l'immobile per attività che danno origine a proventi sia istituzionali sia commerciali possa riscontrare un calo del fatturato di oltre il 50% in tutte e tre le mensilità oggetto di agevolazione poiché in tal caso l'agevolazione sarà comunque fruibile in modo completo. Non così invece se l'ente per uno o più mesi non riscontrasse il calo del 50% del fatturato perché per tali mesi l'agevolazione sarebbe fruibile esclusivamente per la parte del canone afferente all'attività istituzionale diventando così rilevante per la definizione del credito utilizzabile il criterio adottato per la definizione della parte del canone di locazione su cui applicare l'agevolazione.

In considerazione del fatto che il credito d'imposta viene calcolato solo sulla base del canone di locazione effettivamente pagato, nel caso in cui per effetto di disposizioni normative (es: articolo 216 del DL 34/2020) oppure per accordi con il locatore/concedente sia stata concordata una riduzione del canone di locazione per i mesi oggetto della presente disposizione, il credito dovrà essere calcolato solo sulla parte di canone effettivamente versato.

Come utilizzare il credito d'imposta.

Il credito d'imposta, che non concorrerà alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, può essere recuperato dagli enti con diverse modalità:

-compensazione diretta in F24;

-recupero in dichiarazione dei redditi;

-può essere ceduto al locatore/concedente, oppure ad altri soggetti, compresi istituti di

credito o altri intermediari finanziari.

In relazione alla compensazione diretta in F24, con Risoluzione n. 32/E del 6 giugno 2020 dell'Agenzia delle entrate, è stato istituito il codice tributo "6920" denominato "Credito d'imposta canoni di locazione, leasing, concessione o affitto d'azienda - articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34". La compensazione mediante F24, così come il suo recupero in dichiarazione dei redditi, potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni agevolabili, ovvero solo per i canoni effettivamente pagati nell'esercizio oggetto di dichiarazione. Le modalità attuative della cessione del credito d'imposta a terzi dovranno, invece, essere definite da appositi provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate, come previsto dal comma 5 dell'articolo 122 del Decreto Rilancio.

Arsea Comunican. 97 del 11/06/2020

Lo staff di Arsea