Sostegni-bis: credito d'imposta 2021 su locazioni non abitative

Come già ricordato nella nostra Comunicazione n. 82 l'articolo 4 del D.L. 73/2021 (c.d. Decreto Sostegni-bis) ha rinnovato per l'anno 2021 l'agevolazione relativa al credito d'imposta per canoni di locazione per immobili ad uso non abitativo già prevista dall'art. 28 del DL 34/2020 (c.d. Decreto Sostegni).

I soggetti che possono beneficiare di tale credito d'imposta sono:

1)gli esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 10 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente al 26 maggio 2021,

2)**gli enti non commerciali, compresi gli Ets e gli enti religiosi civilmente riconosciuti**.

I mesi su cui si può beneficiare del credito d'imposta, riconfermato nella misura del 60% del canone di locazione, sono quelli che vanno **da gennaio a maggio 2021**.

Come per l'analogo provvedimento agevolativo del 2020 gli enti non commerciali possono beneficiare di tale credito d'imposta a prescindere dal fatto che l'immobile venga utilizzato esclusivamente per fini istituzionali o anche commerciali: nel primo caso (uso esclusivo a fini istituzionale) il credito d'imposta si considererà sempre spettante, nel secondo caso (uso promiscuo) per la sola parte di utilizzo commerciale dell'immobile si dovrà verificare che vi sia stato un calo di almeno il 30% sulla media mensile dei ricavi commerciali realizzati nel periodo aprile 2020/marzo 2021 rispetto al periodo aprile 2019/marzo 2020. Nel caso di mancato rispetto di tale ultimo requisito si dovrà individuare un criterio oggettivo per l'individuazione della parte commerciale dell'immobile sulla quale il credito d'imposta non risulterà spettante (Circolare Agenzia delle entrate n. 14/E del 06/06/2020)

Condizione ulteriore per l'accesso al beneficio fiscale è che l'ente non abbia realizzato nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del presente decreto ricavi o compensi superiori a 15 milioni di euro.

In assenza di chiarimenti specifici si deve ritenere che per le modalità ed i tempi di utilizzo di tale credito d'imposta siano applicabili le norme emanate in riferimento alle analoghe disposizioni del 2020, ovvero il credito d'imposta:

-sorge solo al momento dell'avvenuto pagamento delle fatture di locazione dei mesi di riferimento o della parte di compenso non coperta dalla cessione al locatore del credito;

-può essere utilizzato direttamente senza obblighi comunicativi in compensazione diretta in F24 (codice tributo 6920) o nella dichiarazione dei redditi dell'esercizio di sostenimento della spesa, oppure essere ceduto al locatore o a un soggetto terzo previa comunicazione telematica della cessione all'Agenzia delle entrate (entro il 31/12/2021);

-la quota di credito acquistata da terzi non utilizzata nell'anno in cui è avvenuta la cessione 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.

Si coglie l'occasione per segnalare che con Risposta n. 562/2021 l'Agenzia delle entrate ha confermato che l'agevolazione relativa ai crediti d'imposta su canoni di locazioni per immobili ad uso non abitativo introdotta dall'art. 8 del decreto-legge 137/2020 (c.d. Decreto Ristori) in relazione ai mesi da ottobre a dicembre 2020, per espressa previsione normativa, era riservata alle sole imprese, quindi non applicabili alle realtà associative.

Arsea Comunica n. 99 del 07/10/2021

Lo staff di Arsea