

Credito d'imposta sui canoni di affitto d'azienda: spetta anche con canone pagato nel 2019 limitatamente alle rate per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020

Come noto, per le imprese e i professionisti con ricavi o compensi dell'anno 2019 non superiori a 5 milioni di euro e che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei compensi, è riconosciuto un credito d'imposta commisurato all'ammontare dei canoni di locazione, leasing o concessione di immobili ad uso non abitativo, ovvero dei canoni dovuti in relazione a contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda che comprendono almeno un immobile a uso non abitativo (art. 28, D.L. n.34/2020 convertito dalla L. n.77/2020).

In particolare, il suddetto credito di imposta è:

- pari al 60% dell'ammontare mensile (per i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020; ovvero aprile, maggio, giugno e luglio per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale) del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili a uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
- pari al 30% dei canoni relativi a contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato alle attività sopra indicate.

Il credito d'imposta in esame implica il pagamento del canone; di conseguenza, può essere applicato anche in ipotesi di pagamento in ritardo, ma dopo il pagamento, salva l'ipotesi di cessione del credito al locatore; può applicarsi anche in ipotesi di pagamento anticipato, individuando le rate relative ai mesi per cui il credito può spettare. Nella fattispecie in esame, il contribuente, avendo stipulato un contratto di affitto d'azienda nel dicembre 2019, chiede se può accedere al credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili non abitativi o di affitto d'azienda, tenendo conto che il canone pattuito era stato corrisposto integralmente alla stipula del contratto, nel 2019.

Il credito d'imposta spetta, in presenza delle condizioni richieste dal citato art. 28, D.L. n. 34/2020, anche per i canoni di affitto d'azienda corrisposti integralmente a dicembre 2019, limitatamente alle rate per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020.

Per l'affitto d'azienda, il requisito del calo del fatturato va effettuato confrontando:

- il fatturato 2019 nei mesi di riferimento in capo al dante causa, cioè l'affittante;
- con il fatturato 2020 di ciascuno dei mesi di riferimento in capo all'avente causa, cioè l'affittuario dell'azienda (**Risposta dell'Agenzia delle entrate n. 440 del 5 ottobre 2020**).