Imposte 25 Maggio 2020

Locazioni commerciali, bonus solo a chi paga il canone nel 2020

di Lorenzo Pegorin e Gian Paolo Ranocchi

Stampa

In breve

L'articolo 28 del decreto Rilancio esclude dal tax credit sui locali commerciali i soggetti che non hanno versato il canone. La formulazione infelice dellanorma crea diversi problemi applicativi, escludendo ad esempio chi ha pagato anticipatamente le mensilità, così come chi sfrutterà la moratoria del leasing o concorderà una rateazione con il locatore.

Senza pagamento del canone bonus locazioni azzerato. È quanto prevede il comma 5 dell'articolo 28 del decreto Rilancio (Dl 34/2020) secondo cui «il credito d'imposta di cui ai commi 1,2, 3 e 4 è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e per le strutture turistico ricettive con attività stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno».

L'accesso al credito d'imposta, quindi, è vincolato alla constatazione che il canone sia stato effettivamente pagato dall'utilizzatore. Nello stesso senso, in via interpretativa, si erano espresse le Entrate in relazione al credito per "negozi e botteghe" disciplinato dall'articolo 65 del Dl 18/2020 ("cura Italia"). Il fatto che il canone non sia pagato tempestivamente rispetto alle previsioni contrattuali non è rilevante: il successivo comma 6 dello stesso articolo 28 del Dl 34/2020 precisa che il bonus è fruibile comunque «successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni». Quindi, nel caso di ritardo nel versamento, non si riscontrano limitazioni alla fruibilità del credito fiscale se il pagamento avviene, però, nel corso del corrente periodo d'imposta.

Il rigido presupposto che l'accesso al credito d'imposta sulle locazioni sia vincolato al fatto che il pagamento avvenga nel corso del 2020 emerge dalla lettera della norma. Peraltro con una formulazione piuttosto approssimativa ove si parla, infatti, di «periodo d'imposta 2020». Solitamente il periodo d'imposta viene opportunamente individuato alla constatazione che esso sia in corso ad una determinata data, per cui non si comprende per i soggetti diversi da quelli con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, in relazione alla portata dell'articolo 28 a cosa ci si intenda riferire.

A prescindere da ciò, desta non poche perplessità la stessa scelta legislativa adottata. Significa, letteralmente, che chi ha pagato il canone di locazione in via anticipata nel corso del 2019, è escluso dalla fruibilità del credito d'imposta. Oppure che chi per effetto della situazione di emergenza finanziaria causata dalla contingenza "coronavirus" definisce con il locatore un piano di rientro pluriennale dei canoni di locazioni arretrati comprensivi di marzo, aprile e maggio 2020, per la quota versata oltre il 2020, non potrà fruire di alcuna agevolazione. Oppure, ancora, che chi prolunga l'attuale moratoria delle rate di leasing oltre la fine dell'anno, non recupererà alcun bonus fiscale.

Quella della moratoria delle scadenze delle rate di leasing in corso è probabilmente la situazione più eclatante che confligge con la lettera dell'articolo 28 delDl 34/2020. Anche i canoni di leasing oggetto della moratoria legale prevista dal Dl 18/2020, infatti, possono fruire del credito d'imposta locazioni. Il punto è che se per svariate ragioni la durata della sospensione ni pagamenti dei canoini è o sarà prolungata dalle parti in causa (locatore e utilizzatore) oltre il 31 dicembre 2020 (come peraltro è facile prevedere) c'è il rischio di vedersi annullare il beneficio fiscale. Il che non si spiega se la ratio dell'articolo 28 è aiutare le imprese in difficoltà per effetto della pandemia da Covid-19.

Occorre, quindi, riflettere sull'opportunità di mantenere una previsione legislativa così rigida.

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati