

# Fondo perduto, tax credit e prestiti provano lo sprint

**Fondo perduto. Da oggi il via alle richieste sul sito delle Entrate. In palio 6,2 miliardi di Dell'Oste, Parente e Uva a pagina 3**

**Bonus affitti. Può pareggiare l'Imu del 2020. Sconti anche per gli studi singoli e associati di Aquaro, Dell'Oste, Pegorin e Ranocchi alle pag. 2 e 9**

**I nodi della ripresa  
Scadenze fiscali e agevolazioni**

A certe condizioni il credito d'imposta del 60% riconosciuto per marzo, aprile e maggio copre l'intera imposta immobiliare. Il cui acconto (salvo proroghe locali) scade domani

## Il tax credit affitti può pareggiare l'Imu del 2020

**Dario Aquaro  
Cristiano Dell'Oste**

Il credito d'imposta sui negozi può arrivare anche a "pareggiare" l'Imu da versare nel 2020. In media, però, copre i tre quarti dell'imposta immobiliare. Ad esempio, su un locale di 70 metri quadrati in zona semicentrale a Genova – con un canone mensile di 561 euro (dati Nomisma) – il *tax credit* è al massimo di 1.009 euro; l'Imu a carico del proprietario 1.483 euro.

Le simulazioni del Sole 24 Ore del Lunedì aiutano a "pesare" il nuovo credito d'imposta introdotto dal decreto Rilancio (articolo 28). Un bonus che può essere usato dall'inquilino in compensazione "orizzontale" (per pagare tra l'altro la Tari sui rifiuti, l'Irpef e l'Ires) oppure ceduto – anche in parte – ad altri soggetti, comprese le banche o il locatore.

L'uso diretto del bonus è stato sbloccato sabato 7 giugno dalla risoluzione 32/E, che ha istituito il codice tributo «6920» da indicare nel modello F24.

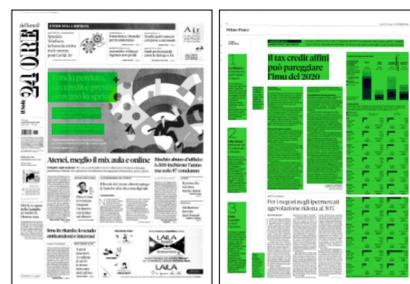
### Un incrocio di requisiti e condizioni

L'impatto del credito, comunque, può variare molto. In base al canone, innanzitutto. Ma anche alla rendita catastale, da cui dipende l'Imu. Le simulazioni sugli uffici (categoria A/10) mostrano rispetto ai negozi

un'incidenza media più elevata, che a Cagliari, Firenze, Napoli e Palermo supera il conto annuo dell'imposta municipale.

Non è detto, però, che il bonus sia sempre al massimo. Per avere il 60% sul canone di marzo, aprile e maggio, serve un fatturato dimezzato in ognuno dei tre mesi; e bisogna aver pagato il canone (o comunque farlo entro il 31 dicembre). Inoltre, il credito si riduce al 30% per i contratti a prestazioni complesse e l'affitto d'azienda, che è molto diffuso per i negozi nei centri commerciali, anche se spesso "nasconde" una normale locazione (si veda anche l'articolo in basso).

Le Entrate (circolare 14/E) hanno chiarito che, se l'inquilino cede il credito al locatore, può "scontarlo" dal canone dovuto. Così, su un canone – poniamo – di



1.000, si può versare 400 in denaro e per il resto trasferire il bonus. «È un'apertura molto positiva, cui si aggiunge quella che consente di applicare il credito a tutte le categorie catastali, comprese le abitazioni affittate come studi professionali», osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

Il decreto Rilancio condiziona però la cessione a un'opzione telematica legata a un provvedimento delle Entrate (articolo 122). Perciò, i proprietari che vogliono acquisire il bonus potrebbero temporeggiare qualche giorno rispetto alla scadenza dell'acconto Imu di domani, 16 giugno (se non prorogata dal Comune), magari contando sulla riduzione delle sanzioni (ravvedimento allo 0,1% al giorno per i primi 14 giorni di ritardo).

#### La leva della flat tax e il futuro del mercato

«In audizione in Parlamento abbiamo suggerito un meccanismo di cedolare secca sulla locazione commerciale, abbinato a uno sconto del 25% dell'Imu, per i locatori che riducono il canone», ricorda Spaziani Testa di Confedilizia. «Il 60% dei locatori ha redditi fino a 26mila euro – prosegue –. Una cedolare del 10% con un canone ribassato del 20-25% sarebbe equilibrata».

L'opzione è condivisa dalle associazioni delle imprese del commercio. «Servirebbe un norma di questo tipo, di carattere strutturale, che presenteremo al Governo durante gli Stati generali, ma proponendo un requisito di riduzione del canone pari al 30%», racconta il segretario generale di Confesercenti, Mauro Bussoni. Secondo cui «la maggioranza degli

esercizi in affitto ha già chiesto revisioni o dilazioni di pagamento, e molti proprietari si sono già dimostrati disponibili. Mentre qualche problema si è riscontrato a livello di affitti d'azienda».

In attesa di questo "scambio" tra taglio dei canoni e della tassazione, ci sono alcuni aspetti dell'attuale *tax credit* che possono essere modificati. «Dal "cura Italia" al decreto Rilancio il meccanismo è stato certo migliorato. Ma alcuni limiti andrebbero rivisti», commenta Vincenzo De Luca, responsabile fiscale di Confcommercio. «Il credito d'imposta andrebbe esteso almeno fino a settembre, se non a fine anno. Così come andrebbe eliminato il tetto ai ricavi del 2019 previsto per accedervi, che ora è pari a 5 milioni di euro. In terzo luogo – continua – si potrebbe rivedere il requisito del calo di fatturato: una diminuzione di un terzo sarebbe più equilibrata rispetto al 50 per cento».

Il credito d'imposta «è una misura per fronteggiare l'emergenza. Ma il tema che si prospetta in molti casi è quello della continuità aziendale», osserva Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. Tra i settori più colpiti ci sono la ristorazione e l'abbigliamento. «Per il resto, si salverà chi avrà uno sbocco commerciale. Ma per alcune categorie i livelli di canoni pre-crisi non saranno sostenibili, quanto meno nel breve periodo. Mentre i proprietari – sostiene ancora Dondi – si troveranno di fronte a un mercato illiquido, con immobili a redditività contenuta». Ecco perché «eventuali incagli vanno risolti con l'occupante, senza cercare altre soluzioni. Una premialità per la riduzione del canone, ben calibrata, può avere senso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 1

## La chiusura

Sospensione con il Dpcm 11 marzo

- Con il Dpcm 11 marzo (in vigore dal giorno seguente) sono state sospese le attività commerciali al dettaglio (esclusa la vendita di generi alimentari).
- Quello stop ha riguardato anche i servizi di ristorazione (inclusi bar e pub) e quelli alla persona (tra cui parrucchieri ed estetisti).

# 2

## I due bonus

Introdotti dal Dl Cura Italia e Rilancio

- Il Dl 18/20 Cura Italia ha previsto per marzo un credito d'imposta del 60% per botteghe e negozi (C/1) chiusi causa lockdown.
- Il Dl 34 Rilancio ha esteso il tax credit - per marzo, aprile e maggio - a tutte le unità catastali. Ma in quel mese l'attività deve aver avuto un calo di almeno il 50% del fatturato.

# 3

## L'Imu

Proroghe su base comunale

- Domani 16 giugno scatta il termine (si veda anche a pag. 26)

per l'acconto della "nuova" Imu che ingloba anche la Tasi. Si paga la metà di quanto versato l'anno scorso.

- I Comuni possono posticipare la scadenza causa emergenza. Secondo il Mef la proroga non può però riguardare la quota statale sui fabbricati di categoria catastale D

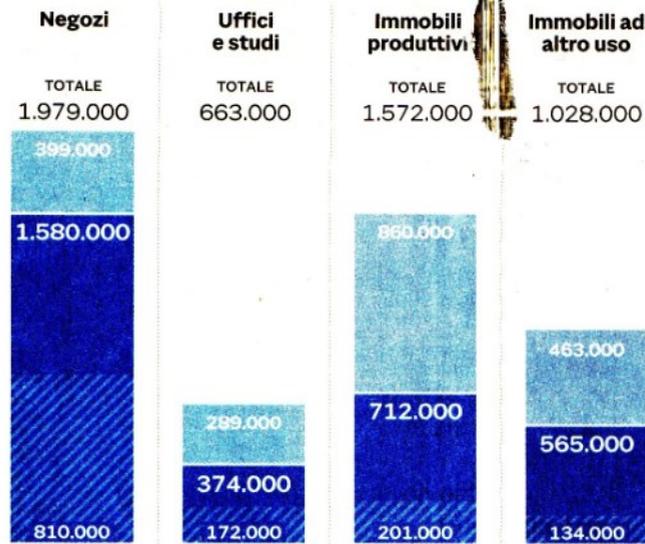
### L'impatto del bonus sul territorio

#### LA FOTOGRAFIA DI PROPRIETÀ E UTILIZZO

Il numero di unità immobiliari non residenziali in base al tipo di proprietà e all'utilizzo

- PROPRIETÀ DI ALTRI SOGGETTI (SOCIETÀ, ENC, ETC.)
- PROPRIETÀ DI PERSONE FISICHE
- DI CUI LOCATI

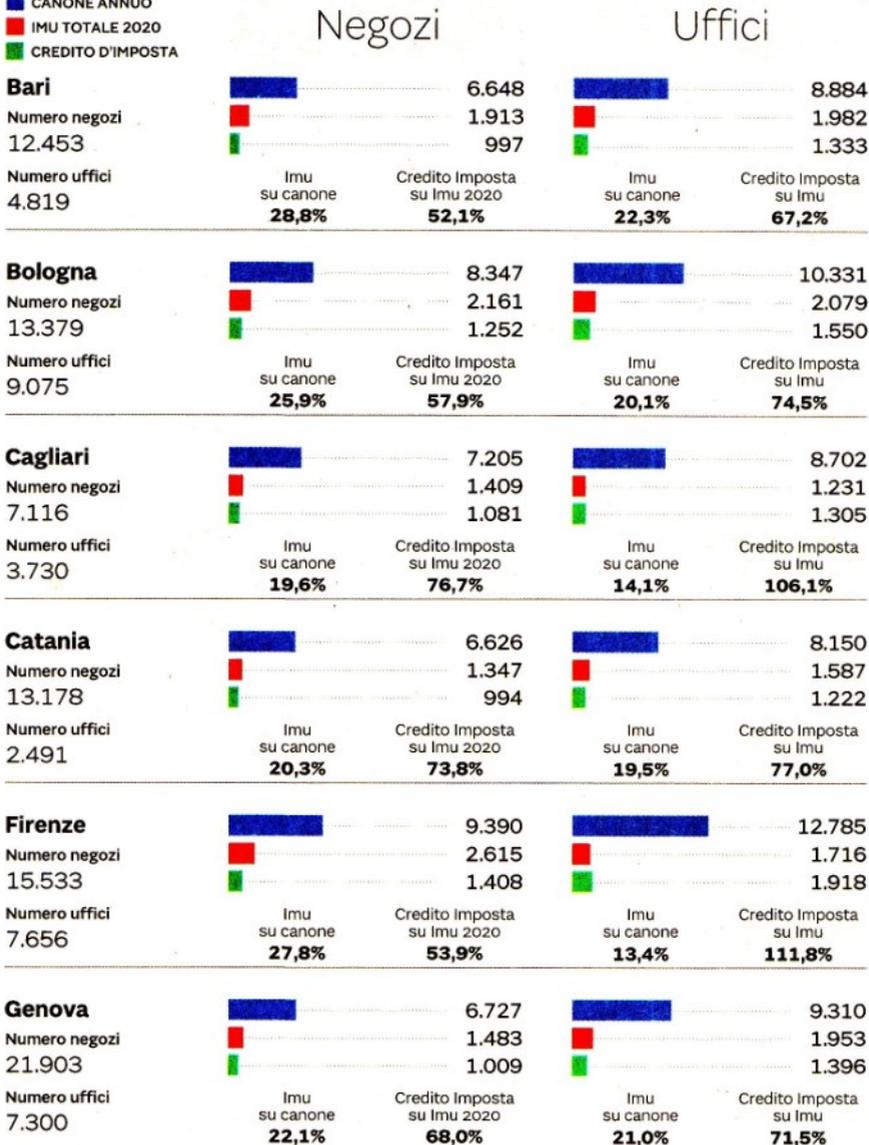
Fonte: Gli immobili in Italia, dip. Finanze e Agenzia delle Entrate, 2019



#### LE SIMULAZIONI

L'impatto del credito d'imposta sui locali commerciali e dell'Imu per un negozio tipo (cat. C/1) di 70 metri quadrati in zona semicentrale e per un ufficio tipo (cat. A/10) di 100 metri quadrati in zona semicentrale in 12 città italiane. *Dati in euro*

- CANONE ANNUO
- IMU TOTALE 2020
- CREDITO D'IMPOSTA



Città	Numero negozi	Numero uffici	Imu su canone	Credito Imposta su Imu 2020	Imu su canone	Credito Imposta su Imu
<b>Milano</b>	42.045	39.649	25,3%	59,2%	19,0%	79,0%
<b>Napoli</b>	43.285	10.361	16,3%	92,0%	14,5%	103,7%
<b>Padova</b>	7.714	6.301	14,8%	101,2%	18,2%	82,3%
<b>Palermo</b>	22.022	9.316	18,2%	82,2%	10,8%	139,5%
<b>Roma</b>	106.372	30.788	15,7%	95,3%	19,3%	77,8%
<b>Torino</b>	31.190	12.577	15,8%	95,1%	24,2%	61,9%

**Proprietari e imprese in affitto sono favorevoli a una cedolare secca per i locatori che riducono il canone**

**30**

**PER CENTO**

È la misura del credito d'imposta per i contratti di affitto d'azienda e i contratti a prestazioni complesse (es. coworking), legato ai canoni versati per marzo, aprile e maggio

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì su dati Nomisma (canone medio II semestre 2019), Statistiche catastali (rendite catastali e unità) e delibere Imu comunali (aliquote)