

Consulenza immobiliare n. 28/2020

Publicato il modello per la cessione dei crediti d'imposta locazione Covid-19

di Sandro Cerato – dottore commercialista e pubblicista

Premessa

Con il recente [provvedimento n. 250739/2020](#) sono state definite le modalità attuative dell'[articolo 122](#), comma 2, lettere a) e b), D.L. 34/2020, che prevede, in alternativa all'utilizzo diretto, la possibilità di cedere (anche in misura parziale) ad altri soggetti (ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari):

- il credito d'imposta per canoni di locazione relativi a botteghe e negozi, di cui all'[articolo 65](#), D.L. 18/2020 (c.d. Cura Italia);
- il credito d'imposta per canoni di locazione di immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, di cui all'[articolo 28](#), D.L. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio).

Prima di entrare nel merito della trattazione, è bene precisare che i citati crediti d'imposta non sono cumulabili tra loro “*in relazione alle medesime spese sostenute*”, ma è comunque ammessa la possibilità di beneficiare del credito sui canoni di locazione di immobili a uso non abitativo, qualora non sia ancora stato utilizzato il credito d'imposta per botteghe e negozi¹².

Credito d'imposta per canoni di locazione relativi a botteghe e negozi

L'articolo 65, D.L. 18/2020, riconosce, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili classificati catastalmente sotto la voce C/1 “*negozi o botteghe*”.

Sotto il profilo soggettivo, la disposizione esplica i suoi effetti esclusivamente nei confronti dei soggetti che esercitano un'attività d'impresa, restando conseguentemente esclusi coloro che esercitano arti e professioni (c.d. “*liberi professionisti*”).

¹² Inoltre, i contribuenti esclusi dal credito d'imposta per botteghe e negozi (poiché privi dei requisiti previsti) possono comunque fruire del credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili a uso non abitativo, qualora ricorrano le condizioni previste ([circolare n. 16/E/2020](#)).

Posto che l'agevolazione si riferisce alle "locazioni" di immobili in categoria C/1 (senza fare riferimento ad alcuna specifica tipologia di contratto di locazione), nessun credito di imposta spetta:

- ai soggetti imprenditori che utilizzano l'immobile di categoria C/1 in base a un titolo giuridico diverso dalla locazione, ossia che utilizzano il fabbricato in forza di un contratto di comodato ovvero a titolo di proprietà;
- per i canoni pagati in relazione a contratti aventi a oggetto, oltre alla mera disponibilità dell'immobile, anche altri beni e servizi, quali i contratti di affitto di ramo d'azienda o altre forme contrattuali che regolino i rapporti tra locatario e proprietario per gli immobili a uso commerciale;
- per i canoni relativi a contratti di locazione aventi a oggetto immobili classificati in altre categorie catastali¹³.

Qualora il contratto di locazione comprenda sia il negozio (C/1) sia la pertinenza (C/3), il credito d'imposta spetta sull'intero canone, in quanto la pertinenza rappresenta un accessorio rispetto al bene principale, purché tale pertinenza sia utilizzata per lo svolgimento dell'attività ([circolare n. 11/E/2020](#)).

Attività escluse

Per espressa disposizione normativa, il credito d'imposta non si applica ai conduttori di immobili in categoria C/1 che esercitano le attività di cui agli allegati [1](#) e [2](#) del D.P.C.M. 11 marzo 2020¹⁴.

Attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità individuate nell'allegato 1, D.P.C.M 11 marzo 2020 (che non possono beneficiare del credito d'imposta)
Ipermercati
Supermercati
<i>Discount</i> di alimentari
Minimercati e altri esercizi non specializzati di alimentari vari
Commercio al dettaglio di prodotti surgelati
Commercio al dettaglio in esercizi non specializzati di <i>computer</i> , periferiche, attrezzature per le telecomunicazioni, elettronica di consumo audio e video, elettrodomestici
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati (codice Ateco 47.2)
Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati
Commercio al dettaglio apparecchiature informatiche e per le telecomunicazioni (ICT) in esercizi specializzati (codice Ateco 47.4)

¹³ Non accedono, quindi, al credito d'imposta in esame gli immobili ad uso ufficio, classificati A/10, i laboratori (categoria catastale C/3), nonché gli immobili strumentali ad attività artigianali o industriali (categoria catastale D) anche se aventi destinazione commerciale, come ad esempio la categoria D/8 ([circolare n. 8/E/2020](#)).

¹⁴ Si tratta, ad esempio, delle attività commerciali che non sono state sospese nell'ambito dei provvedimenti adottati per contenere gli effetti della diffusione del Covid-19 (ad esempio ipermercati, supermercati, *discount* di alimentari, minimercati e altri esercizi non specializzati di alimentari vari etc.).

Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiale elettrico e termoidraulico
Commercio al dettaglio di articoli igienicosanitari
Commercio al dettaglio di articoli per l'illuminazione
Commercio al dettaglio di giornali, riviste e periodici
Farmacie
Commercio al dettaglio in altri esercizi specializzati di medicinali non soggetti a prescrizione medica
Commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici in esercizi specializzati
Commercio al dettaglio di articoli di profumeria, prodotti per toletta e per l'igiene personale
Commercio al dettaglio di piccoli animali domestici
Commercio al dettaglio di materiale per ottica e fotografia
Commercio al dettaglio di combustibile per uso domestico e per riscaldamento
Commercio al dettaglio di saponi, detersivi, prodotti per la lucidatura e affini
Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto effettuato via <i>internet</i>
Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto effettuato per televisione
Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto per corrispondenza, radio, telefono
Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici

Attività inerenti i servizi alla persona individuate nell'[allegato 2](#) (che non possono beneficiare del credito d'imposta)

Lavanderia e pulitura di articoli tessili e pelliccia
Attività delle lavanderie industriali
Altre lavanderie, tintorie
Servizi di pompe funebri e attività connesse

Pagamento del canone

Il credito d'imposta per la locazione di botteghe e negozi spetta a condizione che il canone di marzo 2020 sia stato comunque pagato al proprietario dell'immobile locato, poiché l'agevolazione:

“ha la finalità di ristorare il soggetto dal costo sostenuto costituito dal predetto canone, sicché in coerenza con tale finalità il predetto credito maturerà a seguito dell'avvenuto pagamento del canone medesimo” (circolare n. 11/E/2020).

Modalità di calcolo del credito

Il credito d'imposta in esame è pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, comprensivo anche delle spese condominiali purché siano state pattuite come voce unitaria con il canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto (circolare n. 11/E/2020).

Modalità di utilizzo del credito

A decorrere dallo scorso 25 marzo 2020, è stato possibile utilizzare il credito d'imposta come sopra determinato, compensando lo stesso con altri debiti tributari, contributivi e/o assicurativi:

- presentando il modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;
- utilizzando il seguente codice tributo: "6914", denominato "*Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi -articolo 65, D.L. 18/2020*".

Credito d'imposta per canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda

L'[articolo 28](#), D.L. 34/2020 ha introdotto un credito di imposta sui canoni di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili (anche terreni) a uso non abitativo (a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza) destinati:

- allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale agricola, di interesse turistico;
- all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
- allo svolgimento dell'attività istituzionale per gli enti non commerciali.

Il credito d'imposta in esame spetta (in misura ridotta) anche per i canoni relativi a contratti di servizi a prestazioni complesse (ad esempio contratti di *coworking*) o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinati alle suddette attività.

Rientrano nell'ambito di applicazione del credito in esame, anche i canoni sostenuti in relazione a immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente che sono ammortizzabili, nel rispetto delle condizioni previste all'[articolo 54](#), Tuir. In tal caso, però, il credito di imposta spetta sul 50% del canone di locazione (e non sull'intero).

Destinatari del credito d'imposta

Possono beneficiare del credito d'imposta di cui trattasi, i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5.000.000 di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del Decreto. Si tratta, in particolare dei seguenti contribuenti:

- imprenditori individuali, Snc e Sas che producono reddito d'impresa indipendentemente dal regime contabile adottato;

- enti e società indicati nell'[articolo 73](#), comma 1, lettere a) e b), Tuir;
- stabili organizzazioni di soggetti non residenti di cui alla lettera d), comma 1, articolo 73, Tuir;
- persone fisiche e associazioni di cui all'[articolo 5](#), comma 3, lettera c), Tuir che esercitano arti e professioni, producendo reddito di lavoro autonomo ai sensi dell'[articolo 53](#), Tuir.
- soggetti che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi [54](#) e ss., L. 190/2014;
- imprenditori e imprese agricole, ivi incluse quelle che determinano il proprio reddito su base catastale (per regime naturale), ovvero che producono reddito d'impresa.

Restano in ogni caso esclusi dal credito d'imposta, i soggetti che svolgono attività commerciali, attività di lavoro autonomo, ovvero un'attività alberghiera o agrituristica, non esercitate abitualmente, producendo redditi diversi, ai sensi dell'[articolo 67](#), comma 1, lettere i) e l), Tuir. Diversamente, il credito d'imposta spetta a coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica c.d. stagionale ([circolare n. 14/E/2020](#)).

È giusto il caso di precisare che, con il punto 6 dell'introduzione della Comunicazione della Commissione UE 29 giugno 2020 n. 4509 (G.U. U.E. 2 luglio 2020 n. 218), è stata prevista la “*Terza modifica del quadro temporaneo*” sugli aiuti di Stato inizialmente approvato con la comunicazione 19 marzo 2020 n. C (2020) 1863: a fronte di tale modifica è ammesso l'accesso al credito di imposta di cui trattasi anche alle micro imprese e piccole imprese già in difficoltà al 31 dicembre 2019 (in precedenza espressamente escluse dall'agevolazione in argomento).

Misura del credito d'imposta

Se rispettate le suddette condizioni, il credito d'imposta in argomento spetta in misura pari a:

- 60% dell'ammontare mensile dei canoni effettivamente pagati relativi a contratti di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili;
- 30% dell'ammontare mensile dei canoni effettivamente pagati relativi a contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile.

Il credito d'imposta in argomento è commisurato all'importo pagato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo 2020, aprile 2020 e maggio 2020. Fanno eccezione le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale, per le quali il credito d'imposta è commisurato all'importo versato per ciascuno dei mesi di aprile 2020, maggio 2020 e giugno 2020.

Condizioni di accesso

Per accedere al credito d'imposta di cui trattasi, i suddetti soggetti devono:

- aver conseguito ricavi o compensi non superiori a 5.000.000 di euro nel 2019 (tale limite non si applica alle strutture alberghiere con codice Ateco 55 e alle strutture agrituristiche);
- aver registrato una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi in ciascuno dei mesi di marzo 2020, aprile 2020 e maggio 2020 (aprile 2020, maggio 2020 e giugno 2020, per le strutture turistico-ricettive stagionali) di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente (tale verifica non è richiesta agli enti non commerciali con riferimento alla sola attività istituzionale).

Il calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere verificato mese per mese: potrebbe, quindi, verificarsi il caso in cui il credito d'imposta spetti per tutti i mesi oggetto del periodo di riferimento ovvero solo per uno o alcuni di essi ([circolare n. 14/E/2020](#)).

Modalità di utilizzo del credito d'imposta

Il credito d'imposta in esame può essere:

- utilizzato in compensazione nel modello F24 (codice tributo "6920") ai sensi dell'[articolo 17](#), D.Lgs. 241/1997, esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, successivamente all'avvenuto pagamento del canone;
- utilizzato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa.

Vale la pena anticipare che, nell'ambito del DDL di conversione del D.L. 34/2020, sono previste alcune novità in merito all'agevolazione in rassegna. Tra le principali modifiche si segnala quella secondo cui il credito d'imposta:

- spetta indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel 2019 non più soltanto alle strutture alberghiere e agrituristiche, ma anche alle agenzie di viaggio e turismo e ai *tour operator*;
- è esteso anche alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi o compensi superiori a 5.000.000 euro nel 2019, anche se in misura ridotta (20% in luogo dell'ordinario 60%, 10% negli altri casi in luogo dell'ordinario 30%).

Cedibilità dei crediti d'imposta

L'[articolo 122](#), comma 2, lettere a) e b), D.L. 34/2020, prevede che, fino al prossimo 31 dicembre 2021, i soggetti beneficiari dei crediti d'imposta suindicati possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione (anche parziale) degli stessi ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari

finanziari, nel rispetto delle modalità stabilite dal [provvedimento direttoriale n. 250739/2020](#), mediante la funzionalità dedicata nell'area autenticata del sito dell'Agenzia delle entrate.

Termine e modalità di trasmissione del modello

La comunicazione dell'avvenuta cessione dei crediti d'imposta deve essere effettuata:

- dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021;
- direttamente dai soggetti cedenti che hanno maturato i crediti stessi;
- utilizzando esclusivamente le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate, a pena d'inammissibilità.

Con successivo provvedimento saranno definite, invece, le modalità per consentire l'invio della comunicazione anche avvalendosi di un intermediario abilitato di cui all'[articolo 3](#), comma 3, D.P.R. 322/1998.

Modalità di utilizzo del credito d'imposta per i cessionari

I soggetti che hanno ricevuto il credito (compresi anche istituti di credito e altri intermediari finanziari) devono comunicarne l'accettazione, tramite la propria area autenticata all'interno del sito dell'Agenzia delle entrate, e potranno utilizzare il credito acquisito con le medesime modalità con le quali sarebbero stati utilizzati dal soggetto cedente: utilizzo diretto in compensazione del credito (saranno istituiti appositi codici tributo), ovvero cessione dello stesso ad altri soggetti, entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la prima cessione (utilizzando la medesima procedura commentata in precedenza).

Bisogna prestare adeguata attenzione alla circostanza che, la quota dei crediti d'imposta ceduti che non è stata utilizzata o ceduta entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

Il modello per la comunicazione della cessione dei crediti d'imposta



COMUNICAZIONE DELLA CESSIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA RICONOSCIUTI PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA DA COVID-19

(Art. 122, comma 2, lettere a) e b), decreto-legge n. 34 del 2020)

Nel riquadro “*Dati del cedente*”, occorre indicare il codice fiscale del soggetto beneficiario del credito d’imposta (persona fisica ovvero soggetto diverso da persona fisica, ad esempio società di persone, società di capitali etc.) che comunica la cessione del credito stesso a soggetti terzi.

DATI DEL CEDENTE	
Codice fiscale	<input type="text"/>
Telefono	<input type="text"/>
E-mail	<input type="text"/>

Nel riquadro “*Dati relativi al rappresentante*” (da compilare se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal cedente), occorre riportare il codice fiscale dell’eventuale rappresentante del soggetto cedente e, nel campo codice carica, il codice 1 (nel caso di rappresentante legale) o il codice 2 (nel caso di rappresentante di minore, inabilitato o interdetto).

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE (da compilare solo se il soggetto che invia la comunicazione è diverso dal cedente)	
Codice fiscale	<input type="text"/>
Codice carica	<input type="text"/>

Nel riquadro “*Tipologia di credito ceduto*”, occorre barrare la corrispondente casella:

TIPOLOGIA DI CREDITO CEDUTO (è possibile selezionare una sola tipologia di credito):	
1) Credito d’imposta per i canoni di locazione di botteghe e negozi del mese di marzo 2020 (articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27)	<input type="checkbox"/>
2) Credito d’imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d’azienda (articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34)	<input type="checkbox"/>

Bisogna prestare attenzione al fatto che una singola comunicazione può riguardare solo uno dei 2 crediti d’imposta cedibili. Conseguentemente, dovranno essere compilate e presentate 2 distinte comunicazioni qualora fosse necessario comunicare la cessione di entrambi i crediti d’imposta.

Solo per la cessione del credito di cui all’[articolo 28](#), D.L. 34/2020 devono essere altresì indicati:

- il “*tipo di contratto*” a cui si riferisce il canone, barrando la relativa casella (A - Locazione/Affitto; B - Leasing; C - Concessione; D - Contratto di servizi a prestazioni complesse; E – Affitto d’azienda);
- i “*mesi a cui si riferisce il credito d’imposta e il relativo importo maturato*” (marzo e/o aprile e/o maggio, oppure – per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale – aprile e/o maggio e/o giugno).

Indicare il tipo di contratto (è ammessa una sola scelta):	
A - Locazione/Affitto	<input type="checkbox"/>
B - Leasing	<input type="checkbox"/>
C - Concessione	<input type="checkbox"/>
D - Contratto di servizi a prestazioni complesse	<input type="checkbox"/>
E - Affitto d’azienda	<input type="checkbox"/>

Indicare i mesi a cui si riferisce il credito d’imposta e il relativo importo maturato (solo per il credito di tipo 2): (se è stato compilato il campo del mese di marzo, non può essere compilato il mese di giugno)				
Marzo 2020	Aprile 2020	Maggio 2020	Giugno 2020	TOTALE
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Per entrambe le tipologie di credito d'imposta ceduto, deve essere indicato il relativo ammontare complessivo maturato (nel campo "Importo complessivo del credito d'imposta maturato").

Importo complessivo del credito d'imposta maturato	<input type="text"/>	,00
Ammontare del credito d'imposta ceduto	<input type="text"/>	,00

Il riquadro "Estremi di registrazione dei contratti" deve essere compilato indicando gli estremi di registrazione dei contratti ai quali si riferisce il canone che ha dato origine al credito d'imposta ceduto.

In particolare, per ciascun contratto devono essere indicati:

- la data di registrazione;
- la serie;
- il numero (e l'eventuale sottonumero);
- l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale il contratto è stato registrato;
- la tipologia di immobile ("A" = abitativo; "C" = non abitativo; "T" = terreno) e il canone annuo.

In alternativa, per i soli contratti di locazione, possono essere indicati il codice identificativo telematico del contratto, la tipologia di immobile ("A" = abitativo; "C" = non abitativo; "T" = terreno) e il canone annuo.

Estremi di registrazione dei contratti							
	Data di registrazione	Serie	Numero e sottonumero	Codice ufficio	Codice identificativo contratto	Tipo	Importo canone annuo
01			/				,00
02			/				,00
03			/				,00
04			/				,00
05			/				,00
06			/				,00
07			/				,00
08			/				,00
09			/				,00
10			/				,00

Per agevolare la compilazione della comunicazione, il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate espone, a certe condizioni, gli estremi di registrazione dei contratti di locazione/affitto nei quali il soggetto cedente risulti come conduttore.

Nell'apposito riquadro rubricato - Il cedente comunica - devono essere indicati il codice fiscale del cessionario, la data di cessione e l'importo del credito ceduto a tale soggetto.

IL CEDENTE COMUNICA di aver ceduto il credito sopra indicato ai seguenti soggetti:			
	Codice fiscale cessionario	Data di cessione del credito	Ammontare del credito ceduto
01			,00
02			,00
03			,00
04			,00
05			,00
06			,00
07			,00
08			,00
09			,00
10			,00
Totale credito ceduto			<input type="text"/>
			,00

Uno stesso modello può essere utilizzato per comunicare la cessione del medesimo credito (pro-quota) a diversi soggetti, fino a un massimo di dieci cessionari.

ESEMPIO 1

DATI			
Cedente il credito	Società Alfa Srl	Partita Iva	12345678910
Fatturato 2019	1.500.000 euro		
	Marzo	Aprile	Maggio
Fatturato mensile 2019	120.000 euro	200.000 euro	240.000 euro
Fatturato mensile 2020	40.000 euro	120.000 euro	100.000 euro
Percentuale calo del fatturato	Maggiore del 50%	Inferiore al 50%	Maggiore del 50%
Canone di Locazione mensile pagato	36.000 euro	36.000 euro	36.000 euro
Spettanza del credito d'imposta locazioni ex articolo 28 , D.L. 34/2020	Sì	No	Sì
Ammontare del credito d'imposta	21.600 euro = (36.000*60%)	-	21.600 euro = (36.000*60%)
Ammontare del credito utilizzato in compensazione	11.600 euro		0
Ammontare del credito oggetto di cessione	10.000 euro = 21.600 - 11.600	-	21.600 euro
Cessionario del credito	Società Beta Srl	Partita Iva	09876543210



COMUNICAZIONE DELLA CESSIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA RICONOSCIUTI PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA DA COVID-19

(Art. 122, comma 2, lettere a) e b), decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL CEDENTE	
Codice fiscale	1 2 3 4 5 6 7 8 9 1 0
Telefono	E-mail

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE (da compilare solo se il soggetto che invia la comunicazione è diverso dal cedente)	
Codice fiscale	RRSMRA8 0 P3 0C5 0 7J Codice carica 1

TIPOLOGIA DI CREDITO CEDUTO (è possibile selezionare una sola tipologia di credito):

1) Credito d'imposta per i canoni di locazione di botteghe e negozi del mese di marzo 2020
(articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27)

2) Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda
(articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34)

Indicare il tipo di contratto (è ammessa una sola scelta):

A - Locazione/Affitto

B - Leasing

C - Concessione

D - Contratto di servizi a prestazioni complesse

E - Affitto d'azienda

Indicare i mesi a cui si riferisce il credito d'imposta e il relativo importo maturato (solo per il credito di tipo 2):
(se è stato compilato il campo del mese di marzo, non può essere compilato il mese di giugno)

Marzo 2020	Aprile 2020	Maggio 2020	Giugno 2020	TOTALE
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="21.600,00"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="31.600,00"/>
Importo complessivo del credito d'imposta maturato				<input type="text" value="31.600,00"/>
Ammontare del credito d'imposta ceduto				<input type="text" value="31.600,00"/>

Estremi di registrazione dei contratti

	Data di registrazione	Serie	Numero e sottonumero	Codice ufficio	Codice identificativo contratto	Tipo	Importo canone annuo
01	14/07/2019	2	150/ 3	TJN	5568	C	432.000,00
02			/				,00
03			/				,00
04			/				,00
05			/				,00
06			/				,00
07			/				,00
08			/				,00
09			/				,00
10			/				,00

IL CEDENTE COMUNICA di aver ceduto il credito sopra indicato ai seguenti soggetti:			
	Codice fiscale cessionario	Data di cessione del credito	Ammontare del credito ceduto
01	09876543210		31.600,00
02			,00
03			,00
04			,00
05			,00
06			,00
07			,00
08			,00
09			,00
10			,00
Totale credito ceduto			31.600,00

IL CEDENTE AUTORIZZA

l'Agenzia delle entrate a rendere visibili ai cessionari e ai loro incaricati del trattamento dei dati le informazioni relative ai propri dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale).

La comunicazione della cessione del credito deve essere inviata esclusivamente attraverso l'apposita procedura disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, a pena d'inammissibilità

SCHEDA DI SINTESI

Il provvedimento n. 250739 del 1° luglio 2020 definisce le modalità attuative dell'articolo 122, comma 2, lettere a) e b), D.L. 34/2020, che prevede, in alternativa all'utilizzo diretto, la possibilità di cedere (anche in misura parziale) ad altri soggetti (ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari): *i)* il credito d'imposta per la locazione di botteghe e negozi (articolo 65, D.L. 18/2020); *ii)* il credito d'imposta per la locazione di immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda (articolo 28, D.L. 34/2020).



La comunicazione recante l'opzione per la cessione dei suddetti crediti - redatta secondo il modello allegato al provvedimento n. 250739 - deve contenere, a pena d'inammissibilità: *i)* il codice fiscale del soggetto cedente che ha maturato il credito d'imposta; *ii)* la tipologia del credito d'imposta ceduto e, soltanto per il credito di cui all'articolo 28, D.L. 34/2020, il tipo di contratto a cui si riferisce; *iii)* l'ammontare del credito d'imposta maturato e, soltanto per il credito di cui all'articolo 28, D.L. 34/2020, i mesi a cui si riferisce; *iv)* l'importo del credito

d'imposta ceduto; v) gli estremi di registrazione del contratto in relazione al quale è maturato il credito d'imposta; vi) il codice fiscale del cessionario o dei cessionari, specificando l'importo del credito ceduto a ciascuno di essi e la data in cui è avvenuta la cessione del credito.



La comunicazione recante l'opzione per la cessione dei citati crediti d'imposta deve essere effettuata dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021, utilizzando esclusivamente le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, a pena d'inammissibilità.



La comunicazione deve essere presentata direttamente dai soggetti cedenti che hanno maturato i crediti stessi, mentre occorrerà attendere un successivo provvedimento dell'Agenzia delle entrate per poter demandare l'adempimento a un intermediario abilitato di cui di cui all'articolo 3, comma 3, D.P.R. 322/1998.



I soggetti che hanno ricevuto il credito (compresi anche istituti di credito e altri intermediari finanziari) devono comunicarne l'accettazione, tramite la propria area autenticata all'interno del sito dell'Agenzia delle entrate, e potranno utilizzare il credito acquisito con le medesime modalità con le quali sarebbero stati utilizzati dal soggetto cedente: utilizzo diretto in compensazione del credito (saranno istituiti appositi codici tributo), ovvero cessione dello stesso ad altri soggetti, entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la prima cessione (utilizzando la medesima procedura commentata in precedenza).



La quota dei crediti d'imposta ceduti – che non è stata utilizzata (o ceduta) entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione - non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.