

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Cessione del credito d'imposta per canoni di locazione***

di **Alessandro Carlesimo**

Seminario di specializzazione

## LA GESTIONE FISCALE DEI B&B E CASA VACANZE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Nel quadro degli interventi volti a contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica, particolare attenzione va rivolta **al tax credit-locazioni, previsto a copertura parziale dei canoni dovuti dai conduttori di immobili.**

Tale bonus, altro non è che una promanazione del "bonus affitti" contenuto nel **Decreto Cura Italia** a beneficio degli esercenti (negozi e botteghe) sottoposti alle rigide restrizioni da Covid-19.

Il più recente Decreto Rilancio ha **riscritto la misura agevolativa concedendo il credito ad una platea più ampia di soggetti**, con la possibilità di estensione dello **sgravio fino a 3 mensilità.**

Prima di entrare nel merito delle **modalità di smobilizzo del credito**, si enunciano alcuni **preamboli che regolano l'accesso all'agevolazione.**

In base all'[articolo 28 D.L. 34/2020](#), il credito è riconosciuto ai **contribuenti che esercitano attività imprenditoriale (industriale, agricola, artigianale, commerciale, di interesse turistico) e professionale, indipendentemente dalla veste giuridica del locatario.** A questi si aggiungono i soggetti non esercenti attività economiche (**enti non commerciali**).

A differenza di quanto previsto nella prima versione dell'agevolazione, il beneficio è riconosciuto **a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile locato.** A rilevare è infatti la destinazione dell'immobile, il quale deve essere adibito **ad uso non abitativo.**

La norma, inoltre, prevede una **differenziazione della disciplina in funzione della tipologia di contratto e dell'identità del locatario.** Con espresso riferimento alle attività economiche, il **legislatore concentra il sostegno agli operatori più "piccoli" ed alle strutture turistico ricettive che abbiano registrato una significativa contrazione del fatturato rispetto all' anno precedente.**

Misura e condizioni di utilizzo del bonus sono riepilogate nella seguente **tabella che espone, per ciascun conduttore, requisiti di accesso ed entità del beneficio:**

LOCATARIO	FATTURATO 2019	RIDUZIONE FATTURATO MENSILE	MENSILITA' DI SPETTANZA 2020	PERCENTUALE CREDITO
IMPRESE INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLE E LIBERI PROFESSIONISTI	≤5 mln €	≥50% rispetto all'anno precedente	Marzo, Aprile, Maggio	60% del canone
STRUTTURE ALBERGHIERE E AGRITURISTICHE	Nessun limite	≥50% rispetto all'anno precedente	Marzo, Aprile, Maggio	60% del canone
AGENZIE DI VIAGGIO E TOUR OPERATOR	Nessun limite	≥50% rispetto all'anno precedente	Marzo, Aprile, Maggio	60% del canone
STRUTTURE ALBERGHIERE E AGRITURISTICHE STAGIONALI	Nessun limite	≥50% rispetto all'anno precedente	Aprile, Maggio, Giugno	60% del canone
ENTI NON COMMERCIALI ESERCENTI ATTIVITA' ISTITUZIONALE	Nessun limite	Nessuna	Marzo, Aprile, Maggio	60% del canone
COMMERCianti AL DETTAGLIO NON PICCOLI	Nessun limite	≥50% rispetto all'anno precedente	Marzo, Aprile, Maggio	20% del canone
COMMERCianti AL DETTAGLIO PICCOLI	≤5 mln €	≥50% rispetto all'anno precedente	Marzo, Aprile, Maggio	60% del canone

Ai fini del calcolo della **soglia di fatturato dell'anno precedente**, si ricorda che occorre tener conto dei criteri "fiscali" di determinazione definiti per la particolare tipologia di reddito prodotto dal conduttore ([circolare 8/E/2020](#)).

In ordine alla rilevazione della diminuzione del fatturato mensile confrontato con il dato dell'anno precedente, la comparazione va eseguita prendendo a riferimento i **ricavi delle operazioni effettuate** che hanno partecipato alle liquidazioni periodiche ([circolare 9/E/2020](#)).

Ciò premesso, il credito di imposta può essere:

- **utilizzato in compensazione** con F24, indicando il codice tributo 6920 (6914 in caso di credito "botteghe e negozi");
- **utilizzato a scomputo dalle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi** dell'anno di sostenimento della spesa;
- **ceduto a terzi**, ivi inclusi locatore, banche ed altri intermediari finanziari, entro il 31 dicembre 2021 ([articolo 122, comma 1, D.L. 34/2020](#)).

**Il credito è fruibile a partire dal giorno successivo a quello del pagamento del canone e non può in alcun modo sovrapporsi al precedente credito previsto per i soli negozi e botteghe, stante l'espresso divieto di cumulo delle due misure.**

**L'opzione per la cessione, in questo contesto, appare la soluzione più vantaggiosa per il conduttore** poiché consente di limitare l'impegno finanziario **recuperando liquidità da impiegare nello svolgimento dell'attività**. Il cessionario, dal suo canto, può utilizzare il credito di imposta alla stregua di quanto farebbe il cedente, oppure, cederlo a sua volta a soggetti terzi entro il 31 dicembre 2021.

Nel caso di cessione al locatore, come chiarito dalla [circolare 14/E/2020](#), è “*possibile cedere il credito di imposta a titolo di pagamento del canone*”. In tale ipotesi, dunque, **il conduttore ottiene uno sconto corrispondente al credito di imposta e versa, al locatore, il canone decurtato del bonus trasferito a in seno a quest’ultimo.**

Nell’ambito della cessione a terzi, invece, **il conduttore deve pagare il canone e successivamente monetizzare il credito mediante la sua alienazione.**

Il cessionario, sia esso locatore o altro soggetto, qualora opti per la compensazione in F24, dovrà indicare il credito con il **codice tributo 6931** (6930 in caso di utilizzo del credito “*botteghe e negozi*”, cfr. [risoluzione 39/E/2020](#)).

Ad ogni modo, il corrispettivo da tenere in considerazione per la determinazione del credito d’imposta (da utilizzare o da cedere) è quello dovuto contrattualmente.

Conseguentemente, **in caso di rinegoziazioni del contratto con riduzione del corrispettivo, la base di calcolo rilevante per la determinazione del credito - i.e. importo sul quale applicare la percentuale – corrisponde al canone mensile aggiornato (e pagato) all’esito della modifica contrattuale.**

Con il **Provvedimento n. 250739/2020**, il Direttore dell’Agenzia delle Entrate ha stabilito le **modalità attuative della cessione del credito di imposta.**

In particolare, è prevista una **procedura obbligatoria idonea a consentire l’espressione del consenso trilaterale dei soggetti coinvolti:** cedente (conduttore), cessionario e ceduto (Erario).

A tale scopo, è stato istituito uno specifico **modello di comunicazione che il cedente adotta per “notificare” la cessione del credito all’Agenzia delle Entrate.** In parallelo, **viene resa disponibile un’apposita “piattaforma cessione crediti”, con cui il cessionario dichiara di accettare la cessione del titolo,** perfezionando così il passaggio del credito.

**L’amministrazione finanziaria verifica, in capo al beneficiario-cedente, l’esistenza dei presupposti e delle condizioni previste dalla legge per usufruire del bonus.** Quest’ultimo è **responsabile** in caso di insussistenza del credito ceduto, è quindi tenuto a **conservare** la prova di avvenuto versamento del canone (quietanza di pagamento della somma corrisposta) nonché gli altri documenti comprovanti la legittimità del credito.

**Il cessionario, di converso, è esonerato da responsabilità connesse alla spettanza del credito ma risponde dell’utilizzo irregolare o eccedente del credito acquisito.**

Si osserva, infine, che **non trovano applicazione i limiti di utilizzo in compensazione annuale previsti all’[articolo 1, comma 53, L. 244/2007](#) e [articolo 34 L. 388/2000](#),** pari, rispettivamente, a 700.000 e 250.000 euro.