



AI CLIENTI  
LORO SEDI

Dott. Giorgio Berta  
Rag. Mirella Nembrini  
Rag. Sergio Colombini

Dott. Antonio Aldeghi  
Dott.ssa Marina Asperti  
Dott.ssa Valentina Bonomi  
Dott. Valerio Chignoli  
Dott. Enzo Colleoni  
Dott.ssa Maria de Rosa Diaz  
Dott.ssa Sabrina Durante  
Dott.ssa Valentina Ferri  
Dott.ssa Francesca Ghezzi  
Dott.ssa Silvia Gibillini  
Dott. Walter Larici  
Dott.ssa Elisa Marcandalli  
Dott. Massimo Medici  
Dott. Andrea Medolago  
Dott. Luigi Nespoli  
Dott.ssa Sara Nicoli  
Dott.ssa Paola Pala  
Dott. Franco Patti  
Dott. Riccardo Rapelli  
Dott. Massimo Restivo  
Dott.ssa Marilena Rota  
Dott.ssa Laura Santini  
Dott. Edoardo Scaini  
Dott.ssa Clara Sterli  
Dott. Guido Tisi  
Dott.ssa Simona Vavassori  
Dott. Federico Vicari  
Dott.ssa Simona Zambetti  
Dott. Massimo Zanardi

Dott. Francesco Arciprete  
Dott.ssa Jessica Gambirasio  
Dott.ssa Alessandra Lemmi  
Dott. Daniele Nora  
Dott. Andrea Tucci

### Circolare n. 36 del 24/07/2020

- 1) Credito d'imposta locazioni non abitative: i chiarimenti dell'Agenzia;
- 2) Novità post conversione del Decreto rilancio;
- 3) Operativa la cessione del credito d'imposta per i canoni di locazione.

#### **1. Credito d'imposta locazioni non abitative: i chiarimenti dell'Agenzia**

L'articolo 28, D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) prevede un credito d'imposta per le locazioni di immobili di imprese e professionisti. Tale credito d'imposta, pari al 60% del canone di locazione pagato, può essere utilizzato in compensazione a partire dalla data del pagamento del canone stesso, utilizzando il codice tributo 6920 approvato con la **risoluzione n. 32/E del 6 giugno 2020**.

L'Agenzia delle entrate è intervenuta a commento di tale previsione attraverso la **circolare n. 14/E del 6 giugno 2020**; di seguito di riportano schematicamente i principali chiarimenti forniti.

<b>Immobili agevolabili</b>	Il credito d'imposta può essere calcolato su ogni tipologia di immobile, a patto che si tratti di un immobile diverso da quelli a destinazione abitativa. Il <i>bonus</i> quindi spetterà non solo ai negozi, ma anche a uffici, capannoni, magazzini, laboratori artigianali, etc.
<b>Impiego degli immobili</b>	L'immobile può essere impiegato per qualunque tipo di attività economica; attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo. L'Agenzia delle entrate chiarisce che l'elemento rilevante è la destinazione effettiva dell'immobile, non la categoria catastale.
<b>Soggetti che possono beneficiare del credito d'imposta</b>	Il credito d'imposta interessa, oltre alle imprese, anche i lavoratori autonomi, così come gli enti non commerciali. L'Agenzia chiarisce inoltre che il <i>bonus</i> spetta tanto ai forfettari, quanto alle imprese agricole, sia quelle che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia quelle che producono reddito d'impresa.
<b>Mensilità agevolabili</b>	Il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio; invece, per le strutture turistico ricettive, con attività solo stagionale, con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno.
<b>Contratti agevolabili</b>	Il credito d'imposta interessa anche altre fattispecie contrattuali. Ad esempio, i contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività; in tal caso spetta il credito d'imposta nella misura del 30% dei relativi canoni pagati. L'Agenzia afferma che il <i>bonus</i> non compete per i canoni di locazione finanziaria ( <i>leasing</i> ), ma solo per i canoni di locazione operativa. Sono poi agevolabili anche i canoni di concessione, aspetto che interessa in particolare attività che conducono gli impianti sportivi di proprietà pubblica.
<b>Volume di ricavi</b>	Per beneficiare del <i>bonus</i> è richiesto che il locatario presenti ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto. Questo limite non vale per le strutture ricettive, che possono beneficiare del credito d'imposta indipendentemente dal monte ricavi dichiarato nello scorso periodo d'imposta (l'Agenzia individua tali soggetti attraverso il codice attività che deve rientrare nella categoria 55 ATECO).
<b>Riduzione di fatturato</b>	Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente. Quindi il <i>bonus</i> potrebbe essere riconosciuto anche solo per una o due delle mensilità.

	<p>L'Agenzia chiarisce che occorre far riferimento alle operazioni che hanno partecipato alla liquidazione dell'Iva del mese di riferimento, compresi i corrispettivi non rilevanti ai fini Iva.</p> <p>Siccome l'elemento rilevante è il momento di effettuazione dell'operazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per le fatture immediate occorre far riferimento alla data fattura;</li> <li>• per le fatture differite occorre far riferimento alla data dei DDT di riferimento.</li> </ul>
<b>Utilizzo</b>	<p>Il credito d'imposta è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta di sostenimento della spesa (quindi nel modello Redditi 2021 per il periodo d'imposta 2020), ovvero in compensazione tramite modello F24 con lo specifico codice tributo 6920.</p>
<b>Cessione del credito</b>	<p>A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto e fino al 31 dicembre 2021, i soggetti beneficiari del credito, in luogo dell'utilizzo diretto, possono optare per la cessione, anche parziale, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.</p> <p>Nel caso di cessione del credito al locatore, il locatario dovrà necessariamente corrispondere la differenza tra credito ceduto e canone.</p> <p>I cessionari utilizzano il credito ceduto anche in compensazione; tale credito deve essere usufruito dal cessionario con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente.</p> <p>La quota di credito non utilizzata nell'anno dal cessionario non può essere utilizzata negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.</p> <p>Le verifiche saranno condotte nei confronti del cedente per quanto riguarda i requisiti di spettanza del credito, mentre avverranno nei confronti del cessionario in relazione al corretto utilizzo di questo.</p>
<b>Canone agevolabile</b>	<p>Il canone agevolabile è quello effettivamente pagato al locatore.</p> <p>Nel caso in cui le spese condominiali siano state pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, l'Agenzia delle entrate afferma che anche le spese condominiali possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.</p>

## 2. Novità post conversione del Decreto Rilancio

A seguito della conversione del Decreto Rilancio in Legge si riportano le principali novità relative al credito d'imposta sulle locazioni:

- il credito è esteso alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente, rispettivamente, nelle misure del

- 20 per cento e del 10 per cento per i contratti complessi o affitto d'azienda;
- il credito d'imposta spetta anche ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019 a prescindere dal calo del fatturato dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 rispetto agli stessi mesi del 2019, nonché ai soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19.

### 3. Procedimento per la cessione del credito d'imposta per i canoni di locazione

L'intero procedimento che porta alla cessione del credito d'imposta per i canoni di locazione può essere sintetizzato in 4 steps:

- 1) pagamento: il credito di imposta nasce e può conseguentemente essere ceduto solo successivamente al pagamento del canone del mese interessato, pagamento da effettuare nel 2020. Unica eccezione si ha nella cessione dall'affittuario al locatore: il credito di imposta può essere trasferito in pagamento di parte del canone senza necessità di un doppio movimento finanziario;
- 2) cessione: la cessione del credito va contrattualizzata per iscritto e, preferibilmente, per scambio di corrispondenza onde evitare la registrazione in termine fisso (articolo 6, tariffa, Dpr 131/86). Se il corrispettivo di cessione è inferiore al valore nominale, per il cessionario impresa emerge una sopravvenienza attiva tassabile;
- 3) comunicazione: con il provvedimento direttoriale n. 250739 del 1° luglio 2020 sono definite le modalità con cui comunicare telematicamente all'Agenzia delle entrate sia l'opzione per la cessione del credito di imposta per botteghe e negozi di cui all'articolo 65, D.L. 18/2020, sia l'opzione per la cessione del credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28, D.L. 34/2020.

I locatari che hanno maturato i crediti di imposta menzionati possono optare per la cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ad oggi, è consentita la presentazione telematica del modello esclusivamente da parte dei cedenti mentre un successivo provvedimento definirà le modalità per consentire l'invio della comunicazione anche per il tramite degli intermediari abilitati.

I contenuti di tale comunicazione sono riportati nel paragrafo successivo;

- 4) accettazione: il cessionario deve completare il percorso comunicando l'accettazione con modalità web alle Entrate. Dal giorno lavorativo successivo si potrà compensare il credito nel modello F24 da trasmettere in via telematica (attraverso i codici tributo sotto riportati) senza sottostare ai limiti di importo annuali.

### ***Il contenuto della comunicazione***

La comunicazione dell'avvenuta cessione del credito può essere effettuata dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e deve essere redatta secondo il modello allegato al provvedimento n. 250739 che richiede l'indicazione:

- del codice fiscale del soggetto cedente che ha maturato il credito;
- della tipologia del credito di imposta e per la tipologia di cui alla lettera b) del tipo di contratto a cui si riferisce;
- dell'ammontare del credito di imposta maturato e per la tipologia di cui alla lettera b) dei mesi a cui si riferisce;
- dell'importo del credito di imposta ceduto;
- degli estremi di registrazione del contratto in relazione al quale è maturato il credito di imposta;
- del codice fiscale del cessionario, specificando l'importo del credito nel caso di più cessionari;
- della data in cui è avvenuta la cessione del credito.

La sezione informativa dell'Agenzia delle entrate è disponibile al *link*:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/provvedimento-del-1-luglio-2020>.

### ***Le modalità di utilizzo dei crediti di imposta***

I cessionari devono utilizzare i crediti di imposta acquistati con le stesse modalità con le quali sarebbero stati utilizzati dal cedente e cioè possono essere utilizzati nel modello F24 dal giorno lavorativo successivo alla comunicazione della cessione.

Il modello F24 che contiene l'utilizzo del credito dovrà essere presentato esclusivamente tramite i servizi telematici, pena il rifiuto dell'operazione di versamento: qualora l'importo del credito esposto sia superiore all'ammontare disponibile, il modello F24 sarà scartato.

Con la **Risoluzione N. 39/E** del 13 Luglio 2020 sono stati istituiti i codici tributo, per l'utilizzo in compensazione del credito da parte dei cessionari:

- 6930 denominato "botteghe e negozi";
- 6931 denominato "canoni di locazione immobili non abitativi e affitto di azienda".

In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari possono ulteriormente cedere i crediti di imposta ad altri soggetti.

Ricordiamo che la conversione in legge del Decreto Rilancio può comportare delle variazioni di tali disposizioni.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.

***Studio Berta Nembrini Colombini & Associati***