

196. SPECIALE COVID

CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI DI LOCAZIONE

01. NOZIONE

L'evolversi dell'emergenza epidemiologica dovuta al diffondersi del virus COVID-19 ha determinato una serie disparata di contributi, crediti d'imposta, sussidi, sovvenzioni.

In tale ambito un ruolo centrale riguarda il cosiddetto **tax-credit locazioni**, quale copertura parziale del canone di locazione dovuto da esercenti attività imprenditoriale e professionale.

In prima stesura il canone era riservato a conduttori di immobili accatastati C/1 (negozi e botteghe) escludendo di fatto studi professionali, agricoltori e artigiani. L'articolo 28 del DL 34/2020 (cosiddetto Rilancio) ha esteso la platea dei soggetti interessati e il periodo temporale di maturazione del credito d'imposta.

Vediamo in dettaglio.

02. DISPOSIZIONI GENERALI ARTICOLO 28 DEL DL 34/2020

Il **credito d'imposta** è riconosciuto ai contribuenti che esercitano attività **imprenditoriale** (**industriale, agricola, artigianale, commerciale, di interesse turistico**), **professionale** e agli **enti non commerciali a prescindere dalla veste giuridica e dalla categoria catastale dell'immobile**. Rileva, al contrario, la destinazione dell'immobile che deve essere adibito ad uso non abitativo.

In questa seconda stesura il legislatore ha concentrato il sostegno verso gli operatori più piccoli e alle strutture turistico ricettive che abbiano registrato una significativa contrazione del fatturato rispetto all'anno precedente.

Vediamo in tabella misure, requisiti e entità del beneficio.

Locatario	Fatturato 2019	Riduzione fatturato mensile	Mensilità di maturazione del credito 2020	Percentuale del credito
Imprese industriali, commerciali, agricole e liberi professionisti	≤ 5 milioni di euro	≤ 50% rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente	Marzo, Aprile e Maggio	60% del canone
Strutture alberghiere e agrituristiche	Nessun limite	≤ 50% rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente	Marzo, Aprile e Maggio	60% del canone
Agenzie di viaggio e Tour operator	Nessun limite	≤ 50% rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente	Marzo, Aprile e Maggio	60% del canone
Strutture alberghiere e agrituristiche stagionali	Nessun limite	≤ 50% rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente	Aprile, Maggio, Giugno	60% del canone
ENC esercenti attività istituzionali	Nessun limite	Nessuna	Marzo, Aprile e Maggio	60% del canone
Commercianti al dettaglio non piccoli	Nessun limite	≤ 50% rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente	Marzo, Aprile e Maggio	60% del canone
Commercianti al dettaglio piccoli	≤ 5 milioni di euro	≤ 50% rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente	Marzo, Aprile e Maggio	60% del canone

Ai fini del calcolo del **fatturato dell'anno precedente**, occorre tener conto dei criteri **fiscali** di determinazione legato alla tipologia di reddito prodotto dal conduttore, cos' anche l'AE con **circolare 8/E/2020**.

Con riferimento alla diminuzione del fatturato mensile il confronto va eseguito prendendo a riferimento i ricavi che hanno partecipato alle liquidazioni periodiche, così l'AE con **circolare 9/E/2020**.

03. UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Fermo quanto sopra il credito d'imposta, fruibile **dal giorno successivo al pagamento del canone**, può essere:

utilizzato in compensazione mediante modello F24

utilizzato a scomputo delle imposte dovuto con la dichiarazione dei redditi dell'anno;

ceduto a terzi, locatore banche e altri intermediari finanziari compresi **entro il 31 dicembre 2021**.

Come chiarito dalla circolare 14/E/2020 è "*possibile cedere il credito di imposta a titolo di pagamento del canone*", in questo caso, quindi **si ottiene immediatamente uno sconto** sulle spese della propria attività, fermo restando la restante percentuale di canone da corrispondere contestualmente al locatore che, dal proprio canto, può utilizzare il credito d'imposta o cederlo a terzi entro il 31 dicembre 2021.

Nella cessione a terzi occorre pagare prima il canone e successivamente procedere alla cessione. Il cessionario, nel caso di compensazione con F24 dovrà indicare il **codice tributo 6931**.

04. IL PROVVEDIMENTO 250739/2020 DELL'AE

Il Direttore dell'AE con proprio **Provvedimento 250739/2020** ha fissato le modalità di attuazione della cessione del credito d'imposta.

Il corrispettivo da tenere in considerazione è quello dovuto contrattualmente. Mediante uno specifico modello il cedente notifica telematicamente la cessione del credito all'AE. Mediante l'apposita piattaforma il cessionario accetta la cessione del titolo.

In tal modo la cessione è perfezionata.

La comunicazione dell'avvenuta cessione deve avvenire dal **13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, e deve contenere, **a pena d'inammissibilità**:

il codice fiscale del cedente che ha maturato il credito d'imposta;
le tipologia del credito ceduto;
l'ammontare del credito d'imposta maturato;
l'importo del credito d'imposta ceduto;
gli estremi di registrazione del contratto;
il codice fiscale di ogni cessionario specificando l'importo ceduto ad ognuno;
la data di cessione del credito.

All'AE, ovviamente spetta la titolarità del controllo sull'esistenza dei presupposti dell'operazione, il cedente deve conservare la prova del pagamento del canone e gli altri documenti inerenti. E' evidente che chi riceve il credito non ha responsabilità in questo senso ma solo sull'utilizzo del credito.

Come per altri provvedimenti derivanti dall'emergenza COVID non si fa luogo ai limiti di compensazione annuali pari rispettivamente a 700.000 e 250.000 euro.