

Tajana Marco
commercialista
revisore contabile

Barlocco Marco
commercialista
revisore contabile

Galluccio Francesco
commercialista
revisore contabile

20025 Legnano (MI)
Via XX Settembre, 34

20122 Milano
Viale Bianca Maria, 3

Tel 0331595613
Fax 0331595713
studio@tbgstudio.it

CF 10168770963
PI 10168770963



Gentile cliente,

con la presente desideriamo informarLa circa le corrette modalità di utilizzo e di cessione del credito di imposta per canoni di locazione.

L'art. 28 del decreto Rilancio, disciplina il "Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo e affitto d'azienda". La disposizione definitiva è come detto molto diversa da quella ufficiosa. Le differenze riguardano in special modo le modalità di utilizzo del credito di imposta.

Le condizioni per l'ottenimento del credito di imposta

La disposizione prevede, con riferimento ad ogni tipologia di immobile impiegato nell'esercizio dell'attività professionale o di impresa, un "ristoro" del canone di locazione pagato, pari al 60 cento. Si prevede, quindi, il riconoscimento di un credito di imposta di tal misura percentuale con riferimento all'importo versato nel periodo di imposta 2020 per i canoni relativi ai mesi di marzo, aprile, e maggio. Per le strutture turistico ricettive con attività stagionale si deve invece fare riferimento ai canoni relativi ai mesi di aprile, maggio e giugno. Il riconoscimento del credito è subordinato alla riduzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Il beneficio del credito di imposta spetta anche per ciò che riguarda i canoni di locazione finanziaria relativi ai medesimi periodi e ai canoni di

affitto di azienda. In tale ultima ipotesi il credito si riduce al 30 per cento e può essere fatto valere se nel contratto di affitto di azienda è compreso almeno un immobile ad uso non abitativo impiegato nell'esercizio dell'attività di impresa.

Le modalità di utilizzo del credito

Le novità più rilevanti riguardano le modalità di utilizzo del credito di imposta. Infatti, la relativa disciplina è contenuta in parte nello stesso art. 28 in esame, e in parte nel nuovo articolo 122, la cui rubrica è "Cessione dei crediti d'imposta riconosciuti dai provvedimenti emanati per fronteggiare l'emergenza da COVID – 19".

L'art. 28 prevede due diverse modalità di utilizzo del credito. Preliminarmente viene precisato che "Il credito d'imposta di cui ai commi precedenti è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa [...]". In tal caso l'eccedenza confluirà nella dichiarazione dei redditi, presumibilmente nel quadro RU, e dovrebbe essere utilizzabile solo dopo la presentazione del relativo modello. In alternativa, l'utilizzo, potrà essere immediato, ma seguendo una diversa modalità. Infatti, la seconda parte della disposizione prevede che il predetto credito possa essere utilizzato in "compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni". Lo scomputo, cioè l'utilizzo in compensazione orizzontale con eventuali ed ulteriori debiti tributari, potrà in questo caso essere effettuato in qualsiasi momento, purché dopo il pagamento dei canoni in favore del proprietario.

Il successivo articolo 122 prevede che dalla data di entrata in vigore del presente decreto, fino al 31 dicembre 2021, i soggetti beneficiari del credito d'imposta possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale dello stesso, in favore di altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari.

Rispetto alla formulazione della disposizione in bozza **non si prevede più che in caso di cessione dei predetti crediti al concedente dell'immobile, tale soggetto possa riconoscere uno sconto al conduttore**. Presumibilmente il legislatore ha voluto lasciare ai due soggetti, concedente e conduttore, libertà di scelta. È infatti evidente che se il proprietario ottiene un

vantaggio finanziario rappresentato dalla possibilità di compensare con altre imposte il credito acquistato, debba essere riconosciuto al conduttore un vantaggio finanziario rappresentato o dalla corresponsione di una somma di denaro, in conseguenza dell'acquisto del credito, ovvero l'imputazione dello stesso a pagamento di un canone di locazione relativo ad un altro mese. In tale ipotesi il conduttore, avendo effettuato a sua volta un ulteriore pagamento, sia pure mediante compensazione o "sconto" avrà a disposizione un altro credito di imposta che potrà essere oggetto di una successiva cessione o utilizzo in compensazione.

La disposizione in commento prevede ancora che i cessionari utilizzano il credito ceduto anche in compensazione, ai sensi del citato articolo 17 del D.Lgs n. 241. Inoltre, si prevede che il credito d'imposta è usufruito dal cessionario con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente.

La cessione dei predetti crediti al concedente l'immobile dovrà essere effettuata telematicamente. Con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate saranno definite le modalità attuative delle operazioni di cessione.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

TBG STUDIO