



E-mail task@studiopirola.it www.studiopirola.it

Dott. Modesto Pirola

Ragioniere Commercialista - Revisore Contabile

Rag. Raffaele Alzati

Ragioniere Commercialista

Ai Sigg. CLIENTI

Loro Sedi

Circolare n. 15.2020

OGGETTO: Credito sugli affitti, cessione formalizzata per corrispondenza

Il credito d'imposta per i canoni di locazione, introdotto dall'art.28 del DI 34/2020 riguarda i contribuenti con ricavi o compensi 2019 non superiori a 5 milioni, in presenza di calo del fatturato almeno del 50% nei mesi di marzo, aprile, maggio, nonché giugno 2020 (estensione stabilita dal DI 104/2020) sul corrispondente mese del 2019. Il tax credit è pari al 60% del canone (pagato entro il 2020) di ciascuno dei quattro mesi in cui si è verificato il calo di fatturato. Il requisito del calo del fatturato non è richiesto nei casi di attività avviata dal 2019 o domicilio nei comuni con stato emergenziale ante Covid-19 in essere al 31 gennaio 2020. Per i commercianti al dettaglio, il tax credit spetta anche se i ricavi 2019 eccedono i 5 milioni, ma in tal caso la percentuale è ridotta al 20% (o al 10% per affitti di azienda) del canone.

La circolare 25/E/2020 ha confermato che il credito spetta anche sugli immobili di categoria catastale abitativa purchè impiegati come beni strumentali del conduttore (abitazione utilizzata come studio o fabbricati uso bed and breakfast). Il tax credit si estende anche ai fabbricati in sub-locazione. La risposta 356/2020 ha chiarito che spetta il bonus, ad esempio, al professionista che conduce in subaffitto una stanza posta all'interno dello studio di un altro lavoratore autonomo, che quest'ultimo ha in locazione da terzi. Anche il conduttore principale potrà applicare il credito d'imposta, restando però da chiarire se il 60% incida sul canone di affitto al lordo o al netto del provento da sublocazione.

Il credito d'imposta si utilizza in F24 (codice 6920), senza limiti annuali, e può essere ceduto (anche) al locatore, previa sua accettazione, a fronte di un corrispondente sconto sul pagamento di una identica parte di canone. In caso di cessione al locatore, dunque, il credito matura al momento della cessione e senza necessità di preventivo pagamento. Affinchè la quantificazione del credito sia corretta, occorrerà però saldare anche la parte restante. Ad esempio, canone 100, pagato con cessione del corrispondente credito di imposta (60): se non si versassero anche i restanti 40, il tax credit agirebbe su 60 e si ridurrebbe a 36 (60% di 60).

L'atto di cessione del credito non dovrebbe scontare l'imposta di registro, ma è comunque preferibile redigerlo per scambio di corrispondenza

La cessione va notificata al Fisco in via telematica (provvedimento del 1° luglio 2020) fino a tutto il 31 dicembre 2021. Il modello deve essere inviato successivamente alla stipula della cessione. Dal giorno lavorativo successivo l'acquirente (previa accettazione telematica) può compensare il credito (codice 6931).

Le modalità di cessione del credito: al momento il soggetto cedente deve presentare all'agenzia delle entrate il modulo di comunicazione della cessione, a partire dal 13 luglio ed entro il 31/12/2021. Per ora l'unica strada è quella dell'utilizzo dell'area riservata del sito internet, successivamente saranno abilitati anche gli intermediari fiscali.

Il cessionario invece dovrà accettare il credito attraverso l'area riservata del sito internet dell'agenzia delle entrate, chiudendo così il cerchio della procedura.

Vi ricordo che, con i miei collaboratori, sono a Vostra completa disposizione per ulteriori chiarimenti e/o informazioni.

Con l'occasione porgo i miei più cordiali saluti.

Lesmo, 22/09/2020

Dott. Modesto PIROLA