

## CESSIONE CREDITI DI IMPOSTA LOCAZIONE

**Stabilite le modalità attuative per la cessione dei crediti di imposta “botteghe e negozi” e per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto di azienda**

Informativa n. 50/2020

Riferimenti normativi Decreto Legge 17/03/2020, n. 18 c.d. Decreto “Cura Italia” e Decreto Legge 19/05/2020, n. 34 c.d. “Decreto Rilancio”;  
Provvedimento Agenzia delle Entrate n. 250739 dell’1/07/2020;  
Informative Unistudio nr. 23/2020, 29/2020, 41/2020 e 46/2020.



Come noto, i Decreti Legge n. 18 del 17/03/2020 (c.d. Decreto “Cura Italia”) e n. 34 del 19/05/2020, (c.d. Decreto “Rilancio”), hanno riconosciuto alcune agevolazioni allo scopo di fronteggiare l’emergenza epidemiologica da COVID-19, tra cui i crediti d’imposta per:

- a) “botteghe e negozi”;
- b) i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d’azienda.

Per una completa disamina degli stessi, al fine di individuare la possibile platea dei beneficiari, si rinvia rispettivamente:

- alle Informative Unistudio nr. 23/2020 e 29/2020 per il credito di imposta di cui al precedente punto a);
- alle Informative Unistudio nr. 41/2020 e 46/2020 per il credito di imposta di cui al precedente punto b).

Fino al 31/12/2021, i soggetti beneficiari dei crediti d’imposta di cui ai precedenti punti a) e b) possono, in luogo dell’utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, degli stessi crediti ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

L’Agenzia delle Entrate con il Provvedimento n. 250739 dell’1/07/2020 ha emanato le modalità operative che consentono, dal 13/07/2020 al 31/12/2021, di comunicare la suddetta cessione del credito.

A partire dal 13/07/2020, la comunicazione della cessione dei crediti di imposta potrà essere effettuata direttamente dai soggetti cedenti che hanno maturato i crediti stessi, utilizzando unicamente le funzionalità rese disponibili nell’area riservata del sito internet dell’Agenzia delle Entrate, a pena d’inammissibilità. Si allegano, pertanto, il modello ministeriale che dovrà essere compilato e le relative istruzioni.

Solo con un ulteriore e successivo provvedimento saranno definite le modalità per consentire l’invio della comunicazione per il tramite di un intermediario abilitato.

In breve, la comunicazione dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

1. il codice fiscale del soggetto cedente che ha maturato il credito d’imposta;
2. la tipologia del credito d’imposta ceduto, ed inoltre per i crediti di imposta di cui alla precedente lettera b), la tipologia di contratto a cui si riferisce;
3. l’ammontare del credito d’imposta maturato ed inoltre per i crediti di imposta di cui alla precedente lettera b), i mesi a cui si riferisce;
4. l’importo del credito d’imposta ceduto;
5. gli estremi di registrazione del contratto di locazione in relazione al quale è maturato il credito d’imposta;
6. il codice fiscale del cessionario o dei cessionari, specificando l’importo del credito ceduto a ciascuno di essi;
7. la data in cui è avvenuta la cessione del credito.

La necessità di inserire quanto al precedente punto n. 7, lascia intendere che la comunicazione della cessione del credito di imposta al cessionario dovrà essere preceduta da un “accordo scritto tra le parti”, opportunamente formalizzato mediante uno “scambio di corrispondenza” al fine di evitare l’applicazione dell’imposta di registro nella misura del 3% dell’importo ceduto.

Dal combinato disposto delle norme, delle circolari esplicative dell’Agenzia delle Entrate e dei provvedimenti attuativi emerge che i passaggi per poter effettuare la cessione dei suddetti crediti di imposta sono almeno 4 (ai quali se ne aggiunge come vedremo un quinto, ossia l’accettazione da parte del cessionario):

1. individuare se ci sono i requisiti per poter godere del credito di imposta;
2. pagare il canone per ottenere il credito di imposta;
3. formalizzare per iscritto la cessione del credito ad operare lo scambio di corrispondenza;
4. comunicare all’Agenzia delle Entrate la cessione del credito.

Per quanto concerne le modalità di utilizzo dei crediti di imposta ceduti l’Agenzia delle Entrate ha precisato quanto segue:

- ✓ i cessionari potranno utilizzare i crediti d’imposta con le stesse modalità con le quali sarebbero stati utilizzati dal soggetto cedente (si veda Informativa Unistudio n. 46/2020);
- ✓ nel caso in cui i cessionari intendano utilizzare i crediti in compensazione (**il relativo codice tributo per la compensazione non è ancora stato istituito**):
  - il modello F24 dovrà essere presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall’Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell’operazione di versamento;
  - nel caso in cui l’importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all’ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 sarà scartato (lo scarto sarà comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate);
  - l’importo utilizzato non è soggetto al limite massimo di compensazione orizzontale dei crediti (relativo ai crediti/debiti non riferibili alla medesima imposta) pari a 700.000,00 Euro per ciascun anno solare (si evidenzia come il D.L. Rilancio abbia modificato la soglia dei 700.000,00 Euro innalzandola a 1.000.000,00 Euro esclusivamente per l’anno 2020) e dei 250.000,00 Euro (limite riferibile all’utilizzo dei crediti di imposta indicati nell’ambito del quadro RU della Dichiarazione dei redditi).
- ✓ i crediti d’imposta ceduti potranno essere utilizzati in compensazione tramite modello F24 a decorrere dal giorno lavorativo successivo alla comunicazione della cessione da parte del cedente, **previa accettazione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario, a pena d’inammissibilità, attraverso le funzionalità rese disponibili nell’area riservata del sito internet dell’Agenzia delle Entrate (quinto passaggio).**

Nel Provvedimento, l’Agenzia delle Entrate ha precisato altresì che:

- la quota dei crediti d’imposta ceduti che non sarà utilizzata entro il 31 dicembre dell’anno in cui è stata comunicata la cessione non potrà essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta;
- in alternativa all’utilizzo diretto, entro il 31 dicembre dell’anno in cui è stata comunicata la prima cessione i cessionari potranno ulteriormente, a loro volta, cedere i crediti d’imposta ad altri soggetti, ovviamente con le stesse modalità analizzate nella presente informativa.

Cordiali saluti.