

Cessione del credito imposta affitti

di [Roberto Pasquini](#)

Publicato il 6 Luglio 2020

Dal prossimo 13 luglio 2020 si potrà dare attuazione alla cessione del credito imposta affitti, una buona norma.

Dal prossimo 13 luglio 2020 si potrà dare attuazione alla cessione del credito imposta affitti, una buona norma. Si tratta di un sistema che già in tanti casi ha permesso di trovare “la pre-quadra” nel possibile conflitto tra proprietari e inquilini in attesa delle regole pratiche, ora arrivate; solo che finora questi accordi erano rimasti sulla carta, ma ora si può procedere.

Trovi il MODULO clicando in basso sul tasto rosso PDF, in fondo a questo articolo.

E' stato pubblicato l'1 luglio l'attesissimo [provvedimento numerato 250739/2020](#), insieme al modulo necessario per la Comunicazione della cessione dei crediti d'imposta.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Cessione del credito: momento impositivo](#)

[Cessione del credito d'imposta affitto commerciale – Risposta al volo](#)

La cessione del credito imposta affitti

L'[art. 122 del DL 34/2020](#) rappresenta la norma che permette all'inquilino di **cedere, entro il 31/12/2021, il credito** maturato, specificando che chi acquisisce il credito lo potrà utilizzare con le medesime modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dall'inquilino-cedente.

Il modulo

La compilazione del modulo è molto semplice: occorre innanzi tutto indicare i dati dell'inquilino cedente e la tipologia del credito ceduto, distinguendo tra quello relativo al (solo) mese di marzo 2020 previsto dall'art. 65 del DL 18/2020 e quello previsto con modalità diverse, dall'art. 28 del DL 34/2020, per i mesi di marzo, aprile e maggio (aprile, maggio e giugno invece – attenzione! solo per le strutture turistico-ricettive con attività stagionale).

Il modulo richiede poi ovviamente gli estremi di registrazione dei contratti (qualcuno sperava di ottenere crediti d'imposta per affitti in nero??) e gli estremi del cessionario, di chi acquisisce il credito, oltre all'ammontare del credito ceduto (precisazione necessaria anche perché il credito potrebbe essere ceduto solo in parte e a diversi soggetti).

Il credito può essere ceduto, come detto anche solo parzialmente, ad altri soggetti (tra cui anche le banche e altri intermediari finanziari), ad esempio è possibile la cessione al proprietario dei locali e questa è l'ipotesi che sarà più spesso percorribile: il proprietario incasserà solo il 40% del canone ma se riceve il credito d'imposta del 60% (ad esempio per tre mesi) si troverà una bella porzione di imposte già pagate e sostanzialmente avrà incassato tutto il suo canone di locazione.

Ecco perché più sopra si diceva che la norma è da ritenere molto valida.

Magari non servirà a risolvere il 100% dei casi ma tanti saranno coloro che si avvarranno di questa possibilità.

Naturalmente come detto il credito è cedibile ad esempio alle banche ma in questo caso occorrerà approfondire anche quale sarà il compenso richiesto dall'istituto.

Ammontare del credito imposta affitti

E' opportuno ricordare che le due norme sopra citate (art. 65 e art. 28) concedono un credito d'imposta del 60% (oppure 30% in caso di affitto d'azienda comprensivo di almeno un immobile a uso non abitativo) dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo utilizzato in una attività, per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020, ma solo se vi sia stata una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel singolo mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente (marzo 2019 su marzo 2020, aprile 2019 su aprile 2020, ecc).

Il credito d'imposta si può utilizzare nella dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta in cui è avvenuto il pagamento del canone oppure in compensazione.

Sull'importo del credito non si pagano imposte.

Vecchi canone ancora da pagare

Molto spesso abbiamo sentito la domanda: ma se io inquilino non ho pagato diversi mesi di locazione ad esempio non ho pagato nemmeno gennaio e febbraio 2020, posso ora pagare marzo, aprile e maggio ed ottenere il credito d'imposta pur non pagando gennaio e febbraio??

La risposta certa non c'è, ma interpretando la norma diversi commentatori sono arrivati a questa conclusione:

- se si fa un bonifico per pagare ad esempio tre mesi dei cinque/sei in ritardo e non si specifica quali sono i mesi a cui riferire il pagamento allora l'importo viene considerato relativo ai mesi più vecchi;
- se invece nel bonifico si specifica esattamente, si dettaglia, l'intenzione di voler pagare i canoni di marzo, aprile, maggio 2020, allora il pagamento dovrebbe rientrare interamente nella possibilità di ottenere il credito d'imposta del 60%.

La procedura per la cessione del credito imposta affitti

Il cedente

Tornando alle modalità di cessione del credito: 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; più avanti saranno abilitati anche i cosiddetti intermediari fiscali (commercialisti, consulenti, caf).

Il cessionario

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

Utilizzo

Il credito potrà essere utilizzato in compensazione dal giorno successivo alla comunicazione della cessione e della successiva accettazione da parte del cessionario.

C'è però un importante paletto, da non dimenticare e da non sottovalutare: **il credito potrà essere utilizzato dal cessionario ENTRO IL 31 DICEMBRE DELL'ANNO STESSO** in cui è stata comunicata la cessione e l'eventuale quota non utilizzata non può essere sfruttata negli anni successivi né richiesta a rimborso!! .. e nemmeno ulteriormente ceduta.

I controlli dell'agenzia delle entrate

E' importante evidenziare che pur cedendo il credito l'inquilino resta responsabile rispetto all'agenzia entrate qualora da successivi controlli risultasse che il credito non era, in tutto o in parte, spettante.

Il soggetto cessionario risponde solo dell'utilizzo del credito qualora questo (l'utilizzo) sia stato irregolare o maggiore del possibile.

A cura di Roberto Pasquini

Lunedì 6 luglio 2020