

L'Iva indetraibile entra nel bonus locazioni

di [Claudio Sabbatini](#)

Publicato il 13 Novembre 2020

Emergenza Covid-19: l'Agenzia delle Entrate chiarisce che l'Iva non detratta, quale costo che incrementa il canone di locazione dovuto, rientrerebbe nella base di calcolo del bonus locazioni per gli immobili non commerciali.

Dall'Agenzia Entrate un chiarimento su Iva indetraibile e bonus locazione

L'Iva non detratta, rappresentando un costo che incrementa il canone di locazione dovuto, concorre a formare la base di calcolo del credito d'imposta per le locazioni di immobili non commerciali (c.d. bonus locazioni).

Il chiarimento, del tutto sorprendente, giunge con la [Rm 20 ottobre 2020, n. 68/E](#).

Il documento di prassi, nell'esaminare il caso di canoni pagati per la sublocazione di immobili da parte di un'associazione sportiva afferma che:

“Per gli enti non commerciali che svolgono solo, occasionalmente, attività commerciale e che, pertanto, non dispongono di partita IVA, il credito d'imposta va determinato sull'importo dell'affitto al lordo dell'IVA, in quanto in tale particolare ipotesi l'imposta rappresenta per l'ente non commerciale un costo che incrementa il canone di affitto dovuto”.



L'affermazione, anche se riferita ad un ente non commerciale privo di partita Iva non può che rappresentare un principio di valenza generale, per cui deve valere per altre attività, anche esercitate in regime di impresa o nell'ambito di attività di lavoro autonomo.

Quello che la risoluzione in esame qualifica come *“particolare ipotesi”*, invero, è una situazione molto ricorrente.

Si pensi ai canoni di locazione pagati dagli esercenti attività sanitarie, i quali non detraggono l'Iva assolta sugli acquisti e sulle importazioni perché esercitano un'attività da cui scaturiscono operazioni esenti da Iva (articolo 19, comma 5, Dpr 633/1972).

Come detto, il chiarimento è sorprendente, in quanto la norma (articolo 28, Dl 19 maggio 2020, n. 34) commisura il credito d'imposta al *“canone”*, riferendosi – evidentemente - a quanto previsto nel contratto, e non al costo, che potrebbe includere – sulla base della tecnica contabile adottata (si veda la norma di comportamento AIDC 152 del 2003 e la circolare 30 maggio 1995, n. 154/E, risposta 4.3) - anche l'eventuale Iva non detratta, quale onere accessorio del costo sopportato.

Potrebbe interessarti anche:

[Legge di bilancio 2021: proroga bonus locazioni e nuovo contributo per locatori](#)

[L'Iva indetraibile entra nel bonus locazioni](#)

[Si al bonus locazioni per l'imprenditore inattivo, causa pandemia, ma solo potenzialmente – Diario Quotidiano del 3 Novembre 2020](#)

Riflessioni sulla cedibilità del bonus locazioni

Si tenga anche conto che il credito d'imposta sulle locazioni è cedibile, al locatore o a terzi.

In proposito la [Cm 14/E/2020](#), paragrafo 5 ricorda che *“resta ferma ... la possibilità di cedere il credito d'imposta al locatore a titolo di pagamento del canone”*.

Ma è evidente che l'importo cedibile è pari al corrispettivo pattuito al netto dell'Iva (l locatore non "acquista" un pezzo di credito calcolato sull'Iva, che deve incassare dal locatario e che deve versare al Fisco).

Si faccia l'esempio di un corrispettivo di 1.000 + Iva al 22% (220), per un totale di costo pari a 1.220.

Il medico potrebbe cedere al locatore 600 (60% del canone) a titolo di pagamento del corrispettivo e dovrebbe corrispondere la differenza in denaro (620).

Non può senz'altro cedere il 60% di 1.220, cifra che include l'imposta che deve essere incassata dal locatore/prestatore per intero, giacché – quest'ultimo - deve versarla all'Erario.

Per cui, anche in considerazione dei nuovi crediti d'imposta sulle locazioni (mi riferisco, ad esempio, ai canoni di locazione per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, previsti dall'articolo 8, DI 28 ottobre 2020, n. 137) l'agenzia delle Entrate dovrebbe modificare il proprio orientamento conformandosi al testo normativo.

E questo anche se, questa volta, l'interpretazione (troppo) "estensiva" sarebbe stata favorevole ai contribuenti.

Ma se per Costituzione le imposte sono indisponibili occorre interpretare correttamente le disposizioni, e per aiutare i cittadini operare sulle norme.

Il bonus locazioni è stato approfondito sul ns. sito anche ai seguenti articoli:

["Bonus locazioni: il beneficio spetta anche per i contratti di locazione di aree"](#)

["Bonus locazioni: il Fisco torna sulla nozione di fatturato"](#)

e ["Bonus locazione nei contratti a prestazioni complesse"](#)

A cura di Claudio Sabbatini

Venerdì 13 novembre 2020