

Decreto di agosto: bonus per affitto cedibile al locatore

di **Giovanna Greco**

Publicato il 24 settembre 2020

Un esame delle novità introdotte dal Decreto Agosto, con particolare riferimento al bonus affitti e dunque alla possibilità di cedere il credito d'imposta al locatore quale parziale pagamento del canone. Ma come è possibile usufruire del bonus? Come effettuare la comunicazione dell'avvenuta cessione dei crediti d'imposta?



Il bonus affitto è stato interessato da numerose modifiche, apportate nel corso della conversione in legge del Decreto Rilancio. Alle novità del decreto rilancio si affiancano le modifiche previste dal **decreto di agosto** approvato l'8 agosto 2020.

Infatti, il decreto di agosto all'art. 77 introduce tra i soggetti che possono beneficiare del bonus affitti anche **le strutture termali** indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo di imposta precedente, modificando la disciplina del credito d'imposta per i **canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda**, di cui all'articolo 28, comma 3 del DL n. 34 del 2020.

Lo stesso decreto **proroga il bonus per tutti fino a giugno e per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale fino a luglio** (il bonus è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno e luglio).

Novità per il bonus affitto

Ricordiamo che il decreto rilancio aveva confermato il **credito di imposta per le locazioni ad uso non abitativo e affitto di azienda** (art 28 del **D.L. 34/2020**).

Tale credito riguarda tutte le locazioni di immobili non abitativi, non solo quelli di categoria C/1 e spetta a tutte le attività di impresa e professionali con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo di imposta 2019 che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi.

Per le strutture alberghiere e agrituristiche, le agenzie di viaggio e turismo e i tour operator, il credito d'imposta spetta indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente.

La disposizione, con le modifiche approvate nel corso dell'esame in V Commissione alla Camera, **estende il credito d'imposta, anche alle imprese che hanno avviato l'attività nel 2019 e per alcuni comuni colpiti da eventi calamitosi** (con stato di emergenza ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza Covid-19).

Con l'emendamento viene portata a norma di grado primario la posizione espressa dall'Agenzia delle Entrate nella [circolare n. 14/E/2020](#).

Nel documento di prassi, si legge "resta ferma tuttavia la possibilità di cedere il credito d'imposta al locatore a titolo di pagamento del canone".

Al riguardo, si precisa che in tale ipotesi il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione.

In buona sostanza, considerata la finalità della norma di ridurre l'onere che grava in capo al locatario, è possibile fruire del credito qui in esame attraverso la cessione dello stesso al locatore o conducente del credito di imposta, fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta.

La cessione del bonus affitti può avvenire a favore del locatore o del concedente, oppure di altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito per questi ultimi.

Bonus affitto e cessione al locatore: le modifiche introdotte

Il comma 3-bis, introdotto nel corso dell'esame in V Commissione, dispone che anche alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio **con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro**, nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto, spetta il credito d'imposta stabilito ai commi 1 e 2 rispettivamente nella **misura del 20% (rispetto al 60%) e del 10% (rispetto al 30%)**.

Il **comma 5**, con le modifiche introdotte nel corso dell'esame in V Commissione, elimina, per le imprese che hanno avviato l'attività nel 2019, il vincolo di dimostrare la diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nei mesi di marzo, aprile e maggio del 2020.

La norma esenta dalla dimostrazione della diminuzione del fatturato anche i soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel

territorio di comuni colpiti da eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza COVID-19.

Con il nuovo **comma 5-bis**, invece, puntualizza che in caso di locazione, il conduttore può cedere il credito d'imposta al locatore, previa sua accettazione, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone.

Con il **comma 122** si precisa poi che il credito d'imposta può essere ceduto anche al locatore o il concedente, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare.

Inoltre, è stato introdotto il **nuovo comma 5-bis** che consente al conduttore di **cedere il credito d'imposta al locatore**, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone, purché il locatore vi abbia previamente acconsentito (norma che era comunque riportata all'art. 122 comma 2 dello stesso decreto)

Infine, il **comma 6** dispone che il credito d'imposta è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione (articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241) successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto tra l'ammontare dei ricavi e altri proventi che concorrono a formare il reddito d'impresa o che non vi concorrono in quanto esclusi e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi (articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917).

Nel corso dell'esame in Commissione il **comma 6 è stato modificato** per fare salva la cedibilità del credito in luogo della corrispondente parte del canone di locazione, prevista dal nuovo comma 5-bis.

Va precisato che si prevede una non cumulabilità del credito in oggetto con il credito d'imposta di cui all'articolo 65 del decreto- legge 17 marzo 2020, n. 18 (Cura Italia) convertito in Legge n 27 che ricordiamo prevedeva un credito di imposta per i soli immobili cat. C/1.

Bonus affitto e cessione al locatore: modalità di utilizzo

Queste le modalità di fruizione del credito:

- in dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
- ovvero in compensazione successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni;
- **al posto dell'utilizzo diretto si può optare ai sensi dell'art 122 del Decreto Rilancio per la cessione del credito d'imposta** al locatore o al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

L'utilizzo in compensazione avviene tramite modello F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dell'Agenzia delle entrate e indicando il codice tributo 6920 o nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa.

In alternativa, fino al 31 dicembre 2021, il credito d'imposta può essere ceduto (anche parzialmente) al locatore o al concedente oppure ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito per questi ultimi.

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap.

Come fare la comunicazione

La comunicazione dell'avvenuta cessione dei crediti d'imposta dovrà essere effettuata utilizzando **la procedura telematica "Comunicazione opzione crediti e detrazioni"**, accessibile dall'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

I soggetti cedenti potranno comunicare l'opzione della cessione direttamente o tramite intermediari.

Nel primo caso la trasmissione è possibile già dallo scorso 13 luglio 2020.

Le modalità attuative sono fissate nel [provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 250739 del 1°luglio 2020](#).

Mentre, le modalità per consentire l'invio della comunicazione anche avvalendosi di un intermediario saranno invece definite con un provvedimento di futura emanazione.

Utilizzo da parte dei cessionari

Il cessionario per poter utilizzare il credito ceduto deve procedere con **l'accettazione del credito medesimo**, tramite l'apposita **"Piattaforma cessione crediti"** disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia.

Dal giorno lavorativo successivo all'accettazione, i cessionari potranno utilizzare il credito in compensazione tramite F24 utilizzando il codice tributo 6931 o cederlo a loro volta ad altri soggetti entro il 31 dicembre dell'anno di comunicazione della cessione.

Oltre questo termine, la quota non compensata non potrà essere utilizzata negli anni successivi, né essere richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

A cura di Giovanna Greco

Giovedì 24 settembre 2020

Copyright © 2020 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l