Credito d'imposta per locazione di immobili non abitativi, le regole per la cessione

2 Luglio 2020

L'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni per effettuare, tramite il proprio sito web, la cessione dei crediti d'imposta per botteghe e negozi[1] (introdotto da DL *"Cura Italia"*) e di quello per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda[2] (previsto dal DL *"Rilancio"*).

Con il **Provvedimento n. 250739 del 1 luglio 2020** del Direttore dell'Agenzia delle Entrate è stato approvato il **modello** (con **le relative istruzioni**) che i beneficiari dei suddetti crediti, tramite l'area autenticata del sito dell'Agenzia delle entrate, dovranno utilizzare per **comunicare, a partire dal prossimo 13 luglio e fino al 31 dicembre l'intenzione di optare per la cessione**.

Si ricorda che l'art. 122 del DL 34/2020 (DL *"Rilancio"*) **ha introdotto un principio di cedibilità dei crediti d'imposta riconosciuti per far fronte all'emergenza epidemiologica**.

In particolare, ha stabilito che possono essere **ceduti, anche parzialmente, ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, i seguenti crediti**:

- **credito d'imposta per botteghe e negozi** (art. 65 del DL 18/2020 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 27/2020) ;
- **credito d'imposta per locazione di immobili ad uso non abitativo** di cui all'art.28 del DL 34/2020 in corso di conversione in legge (DDL 2500/C);
- credito d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro di cui all'art.120 del DL 34/2020 in corso di conversione in legge (DDL 2500/C);
- credito d'imposta per sanificazione degli ambienti di lavoro di cui all'art.125 del DL 34/2020 in corso di conversione in legge (DDL 2500/C).

Di conseguenza, i beneficiari dei suddetti crediti d'imposta possono optare, in luogo dell'utilizzo in compensazione tramite F24, per la cessione, anche parziale, dei crediti stessi ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Dunque il Provvedimento n. 250739/2020 dell'Agenzia definisce **il modello da utilizzare onde effettuare la comunicazione relativa all'opzione** per la cessione del credito e chiarisce che essa dovrà contenere, a **pena di inammissibilità,** i seguenti dati:

- il codice fiscale del soggetto cedente che ha maturato il credito d'imposta;
- la tipologia del credito d'imposta ceduto e – per il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda – il tipo di contratto a cui si riferisce;
- l'ammontare del credito d'imposta maturato e – per il credito d'imposta per i canoni di

locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda – i mesi a cui si riferisce;
- l'importo del credito d'imposta ceduto;
- gli estremi di registrazione del contratto in relazione al quale è maturato il credito d'imposta;
- il codice fiscale del cessionario o dei cessionari, specificando l'importo del credito ceduto a ciascuno di essi;
- la data in cui è avvenuta la cessione del credito.

I cessionari dovranno a propria volta comunicare l'accettazione, tramite la propria area autenticata all'interno del sito dell'Agenzia.

Dal giorno lavorativo successivo alla comunicazione della cessione, i cessionari potranno quindi utilizzare il credito in compensazione tramite F24 o cederlo a loro volta ad altri soggetti entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione.

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

---

[1] Si tratta del credito del 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1, riconosciuto ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per l'anno 2020, vedi l'art.65 del DL 18/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 27/2020. Cfr. ANCE "*Covid-19 – Conversione in legge del DL 18/2020 "Cura Italia*" – ID N. 39801 del 30 aprile 2020.

[2] Si tratta del credito d'imposta del 60% canone di locazione, leasing o concessione, riferito ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020 e relativo immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo riconosciuto agli esercenti attività d'impresa, arte o professione con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello di entrata in vigore del decreto, e che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente. Tale credito è stato introdotto dall'art. 28 del DL 34/2020 in corso di conversione in legge (DDL 2500/C) cfr. ANCE "DL 34/2020 – cd. *DL Rilancio – L'ANCE illustra le misure fiscali*" – ID N. 40374 del 03 giugno 2020.

40797-istruzioni.pdfApri

40797-modello.pdfApri

40797-Provvedimento n. 250739 del 1 luglio 2020 .pdfApri