



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 17.2021

Seregno, 22 settembre 2021

CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONI COMMERCIALI ANNO 2021

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 con il decreto Sostegni bis (art. 4 DL 73/2021)ⁱ viene esteso il credito d'imposta sugli affitti commerciali per 5 mesi, **da gennaio a maggio 2021** secondo le disposizioni che seguono.

GENERALITA' DELLE IMPRESE

Soggetti interessati

Il credito spetta ai soggetti locatari esercenti attività d'impresa, arte o professione (anche forfettari), con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nell'anno 2019, nonché agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Il credito d'imposta spetta anche alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi superiori a 15 milioni di euro nell'anno 2019, con modalità diverse.

Oggetto e importo credito d'imposta

Credito d'imposta. È pari al 60% dell'ammontare mensile del canone pagato nell'anno 2021.

Il credito d'imposta, in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile spetta nella misura del 30% dei relativi canoni.

Oggetto del credito d'imposta è il canone di locazione, il canone di leasing operativo (cioè senza opzione riscatto, sono quindi esclusi i leasing finanziari), il canone di concessione di immobili in relazione a contratti di servizi a prestazioni complesse (centri sportivi, gallerie commerciali, coworking).

L'immobile deve essere 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.

Condizioni

Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato/corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato/corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020.

Il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti di cui sopra ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019.

Per potere usufruire del bonus è necessario che sia corrisposto il canone. Nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento.

Il comma 5-bis introdotto dalla legge di conversione del decreto-legge n. 28, stabilisce 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; ciò evita che in tale caso il conduttore dovesse prima pagare completamente



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

il canone, per poter beneficiare del credito d'imposta, per poterlo poi cedere al locatore.

Infine, con interpello n. 263 del 2021, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che anche se i canoni agevolati del 2020, di cui si è detto sopra, vengono versati nel 2021, maturerà comunque il diritto alla fruizione del credito d'imposta di cui all'articolo 28 del decreto-legge n. 34 del 2020.

Il conduttore ha la possibilità di cedere il credito d'imposta al locatore a titolo di pagamento del canone. In tale ipotesi, il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione. In altri termini è possibile fruire del credito attraverso la cessione dello stesso al locatore (per il 60%), fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta (pari al 40%).

Dichiarazione

Il credito locazioni 2020 deve essere indicato nel modello dichiarativo 2021, nel quadro RS, tra gli aiuti di Stato, rigo RS401, con codice 20, tipologia di costi e non deve essere indicato l'importo.

Non concorre alla formazione del reddito IRPEF/IRES e IRAP.

Utilizzo del credito d'imposta.

Il credito d'imposta è utilizzabile:

- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa; Nei casi di utilizzo diretto da parte del locatario, il credito spettante e i corrispondenti utilizzi dovranno essere indicati nel quadro RU della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale la spesa relativa ai canoni agevolabili si considera sostenuta, specificando sia la quota utilizzata in dichiarazione, sia la quota compensata tramite modello F24. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.
- In compensazione (art. 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241), successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni (codice tributo 6920).
- In alternativa, il credito d'imposta può essere ceduto al locatore o al concedente e ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

Cessione del credito

Il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7.09.2021, n. 228685 ha aggiornato il modello per la cessione del credito locazioni relativo ai mesi 2021 aggiunti dall'art. 4 D.L. 73/2021.

Per la compilazione della comunicazione della cessione del credito si segnala che:

1. la comunicazione dell'opzione per la cessione è presentata dai soggetti beneficiari dei crediti d'imposta (ossia i locatari). Può essere inviata fino al 31.12.2021 accedendo al sito dell'Agenzia, inserendo le proprie credenziali Entratel/Fisconline (anche avvalendosi di un intermediario);
2. l'iter prevede l'accesso ai servizi Entratel o Fisconline con le proprie credenziali [/“Servizi per”/“Comunicare”/ “Comunicazione cessione crediti d'imposta locazioni”/“Compila una comunicazione”](#);
3. devono, quindi, essere indicati tutti i dati richiesti dalla comunicazione



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

6. in particolare si deve indicare l'ammontare complessivo del credito maturato (e lo è soltanto dopo il pagamento del canone) e quello che si intende cedere. Nel caso in cui la cessione si riferisca ai crediti maturati per i canoni di due diverse annualità (2020 e 2021), sarà necessario compilare e presentare due distinte comunicazioni;
7. si devono indicare i dati del cessionario, la data di cessione e l'importo del credito che si cede. Uno stesso modello può essere utilizzato per comunicare la cessione del medesimo credito (pro-quota) a diversi soggetti, fino a un massimo di 10 cessionari.

Una volta effettuata la cessione, il credito non è ancora utilizzabile da parte del cessionario: lo è soltanto quando quest'ultimo, accedendo sempre attraverso le proprie credenziali Entratel o Fisconline accetta il credito.

La procedura è la seguente:

“Servizi per ”/“Comunicare”/“Piattaforma Cessione Crediti”/“Accettazione Crediti Sconti”.

Una volta effettuata l'accettazione, il credito è visibile nel cassetto fiscale del cessionario nella sezione

“Crediti Iva”/“Agevolazioni utilizzabili”/“Agevolazioni”.

È indicato l'anno di riferimento, il codice tributo da utilizzare (**6931** per il cessionario), la data di accettazione (a partire dalla quale si può utilizzare) e la data ultima di utilizzo, ossia il 31.12 dell'anno della cessione, per esempio quest'anno 31.12.2021 (si ricorda che, invece, non vi sono limiti temporali per l'utilizzo in capo al locatario).

Dopo tale data il residuo non è utilizzabile, né richiedibile a rimborso, né restituibile al locatario/cedente.

Il cessionario è responsabile soltanto dell'utilizzo in eccesso del credito ceduto: nel caso si verifichi che il credito non spetta in parte o è inesistente, questo è recuperato in capo al cedente locatario, mentre nessun recupero è effettuato sul cessionario, che risponde solo per l'utilizzo in misura superiore rispetto al credito ricevuto

Aspetti contabili e fiscali

Il credito, che non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini Irap, né ai fini del rapporto del ROL, deve essere **contabilizzato** nel seguente modo:

“Credito da locazioni” a “contributo in conto esercizio non tassabile”.

SETTORE TURISMO

soggetti beneficiari

Agenzie viaggio; Tour operator; Imprese turistico-ricettive (codici Ateco 55.11.00, 55.20.10, 55.20.20, 55.20.30, 55.20.40, 55.20.50, 55.20.51, 55.20.52); Indipendentemente dai ricavi conseguiti nel 2019.

riduzione del fatturato

Diversamente da quanto previsto per gli “altri operatori economici” (di cui sopra), il credito d'imposta per il settore turismo spetta se:

L'ammontare del fatturato/corrispettivi di ogni mese di riferimento del 2021 è inferiore almeno del 50% rispetto all'ammontare del fatturato/corrispettivi dello stesso mese di riferimento del 2020;



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Canoni di locazione/affitto d'azienda devono risultare regolarmente pagati.

Entità del credito d'imposta

il credito d'imposta spetta **per i canoni regolarmente pagati dei mesi da gennaio a luglio 2021**, applicando le seguenti percentuali:

60% nel caso di contratto di locazione;

30% nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse;

30% nel caso di affitto d'azienda per agenzie di viaggio e tour operator;

50% nel caso di affitto d'azienda di strutture turistico-ricettive.

In conclusione, per entrambi i settori:

PRECEDENTI DISPOSIZIONI

Per memoria si richiamano le precedenti disposizioni in materia

Il bonus nel decreto Cura Italia (art. 65 D.L. 18/2020) - Relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1. Il bonus poteva essere richiesto solo dai locali commerciali interessati dalla chiusura forzata.

Il bonus nel decreto Rilancio (art. 28 D.L. 34/2020) – Il credito è riferito ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020 e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno 2020. Codice tributo 6920.

Il bonus nel decreto Agosto (Art. 77 D.L. 104/2020) - è stato esteso anche al mese di giugno (e luglio per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale).

Il bonus nel decreto Ristori (art. decreto-legge n. 137-2020) – Per le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'[Allegato 1](#) proroga fino a fine anno del bonus affitto 2020.

Il bonus nella Manovra 2021 (Legge 178/2020 art 1 c. 602) - Per le imprese turistico – ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator proroga del bonus fino ad 30 aprile 2021.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

ⁱ Decreto legge | 25 maggio 2021 | n. 73

Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali [Decreto Sostegni bis] - Convertito in legge, con modifiche, dalla L. 23.07.2021, n. 106 con decorrenza dal 25.07.2021.

Articolo 4

Estensione e proroga del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda

1. All'articolo 28, comma 5, ultimo periodo, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le parole: "fino al 30 aprile 2021" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 31 luglio 2021".

2. Ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del presente decreto, nonché agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, il credito d'imposta di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, spetta in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020. Il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti di cui al periodo precedente ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019.

2-bis. Il credito d'imposta di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, spetta anche alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del presente decreto, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020. Il credito d'imposta spetta, anche in assenza dei requisiti di cui al periodo precedente, ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019. Alle imprese di cui al presente comma il credito d'imposta spetta, rispettivamente, nelle misure del 40 per cento e del 20 per cento. (1)

2-ter. Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 2-bis del presente articolo, pari a 81 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede ai sensi dell'articolo 77. (1)

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19", e successive modifiche.

4. Agli oneri derivanti dal presente articolo valutati in euro 1.910,6 milioni per l'anno 2021, si provvede ai sensi dell'articolo 77.

(1) Il presente comma è stato inserito dall'allegato alla legge di conversione, L. 23.07.2021, n. 106 con decorrenza dal 25.07.2021.