

Spettabili Clienti

Loro sedi

CIRCOLARE N. 42 – 2 LUGLIO 2020

## EMERGENZA COVID-19 CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA SUGLI AFFITTI AD USO NON ABITATIVO

L'Agenzia delle Entrate, con il [Provvedimento di ieri 1° luglio 2020](#), fornisce le istruzioni operative e la modulistica per comunicare la cessione (anche parziale) dei crediti d'imposta riconosciuti a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 per la locazione di botteghe e negozi (Decreto "Cura Italia") e la locazione degli immobili a uso non abitativo e l'affitto d'azienda (Decreto "Rilancio").

Sul tema, trovate l'approfondimento nella nostra [Circolare Informativa n. 40/2020](#).

Si rammenta che in entrambi i casi, affinché il credito d'imposta possa ritenersi spettante è necessario che il canone sia stato **effettivamente pagato**.

Diversamente, nel caso in cui il pagamento non sia ancora avvenuto **non è possibile fruire in via anticipata del credito**.

Nell'ipotesi di cessione del credito d'imposta al locatore, il **versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione**.

Pertanto, è possibile fruire del credito d'imposta sulle locazioni **cedendolo allo stesso al locatore e pagando il canone per la differenza**.

### COMUNICAZIONE TELEMATICA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La cessione dei crediti d'imposta in esame **deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate da parte dei cedenti che hanno maturato il credito d'imposta, esclusivamente in via telematica**, utilizzando la modulistica approvata.

Il modello deve contenere, a pena d'inammissibilità:

- il codice fiscale del cedente che ha maturato il credito d'imposta;
- la tipologia del credito d'imposta ceduto e il tipo di contratto a cui si riferisce;
- l'ammontare del credito d'imposta maturato e 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, con l'importo del credito ceduto a ciascuno di essi;
- la data in cui è avvenuta la cessione del credito.

La comunicazione potrà essere presentata **dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, esclusivamente attraverso il servizio *web* messo a disposizione all'interno dell'area riservata del sito *internet* dell'Agenzia delle Entrate, **successivamente alla stipula della cessione** (la data infatti va riportata nel modello).

La spedizione del modello è **per il momento consentita solo in modalità diretta da parte contribuenti in possesso delle credenziali**, utilizzando funzionalità disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia. Con successivo provvedimento saranno definite le modalità per consentire l'invio della comunicazione **anche avvalendosi di un intermediario**.

**La singola comunicazione può riguardare solo uno dei due crediti d'imposta cedibili** e pertanto, nel caso in cui fosse necessario comunicare la cessione di entrambi i crediti d'imposta (es. la cessione del credito relativo al canone del mese di marzo 2020 maturato ai sensi dell'art. 65 del D.L. 18/2020 e la cessione dei crediti relativi ai canoni dei mesi di aprile e maggio 2020 maturati ai sensi dell'art. 28 del D.L. 34/2020), **dovranno essere compilate e presentate due distinte comunicazioni**.

## UTILIZZO DEL CREDITO DA PARTE DEI CESSIONARI

I cessionari utilizzano i crediti d'imposta **con le stesse modalità previste per il cedente**.

Nel caso in cui i cessionari intendano utilizzare i crediti in compensazione:

- il modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici delle Entrate;
- nel caso in cui l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato e tale circostanza è comunicata con apposita ricevuta al soggetto che ha trasmesso l'F24;
- non si applicano i limiti sugli importi previsti dall'articolo 34 della legge n. 388/2000 e dall'articolo 1, comma 53, della legge n. 244/2007
- con una successiva risoluzione saranno istituiti gli appositi codici tributo e le istruzioni per la compilazione del modello F24.

I crediti d'imposta ceduti possono essere utilizzati in compensazione tramite modello F24 **a decorrere dal giorno lavorativo successivo alla trasmissione della comunicazione della cessione, previa accettazione da parte del cessionario stesso, da comunicare, a pena d'inammissibilità, attraverso le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito *internet* dell'Agenzia delle Entrate**.

La quota del credito **ceduta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta**.

## ULTERIORE CESSIONE DEL CREDITO AD ALTRI SOGGETTI

I cessionari del credito possono, **entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione, cedere ulteriormente i crediti di imposta acquisiti**.

Valgono, per la comunicazione di questa sub-cessione, le stesse modalità della prima: modello telematico da inviare direttamente e accettazione, da comunicare via web dal sub-cessionario prima di utilizzare il credito.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Si precisa che ad oggi mancano ancora i provvedimenti che stabiliscono i criteri e le modalità di applicazione dei **crediti d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro e per la sanificazione e l'acquisto dei dispositivi di protezione di cui al D.L. 34/2020, c.d. Decreto "Rilancio"**, nonché le istruzioni operative per la cessione dei crediti stessi.

Lo Studio resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

STUDIO FUSETTI E ASSOCIATI

*Le circolari e gli articoli pubblicati sono consultabili anche sul sito dello Studio al seguente link*  
<https://studiofusetti.com/>