

Spettabili Clienti

Loro sedi

CIRCOLARE N. 43 – 7 LUGLIO 2020

EMERGENZA COVID-19 4 STEP PER LA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA SUGLI AFFITTI

Con la presente informativa ripercorriamo brevemente i quattro passaggi fondamentali da ricordare affinché la cessione del credito d'imposta in oggetto avvenga senza errori e/o dimenticanze, che possano pregiudicare in qualche modo l'agevolazione spettante.

Per l'approfondimento sul tema rimandiamo alle nostre precedenti Circolari n. [40/2020](#) e [42/2020](#).

Premessa – I REQUISITI

Prima di effettuare le fasi successive, occorre innanzitutto verificare la spettanza del bonus:

- Decreto "Cura Italia" – credito d'imposta **pari al 60% per l'affitto di marzo 2020** se l'attività economica di vendita di beni e servizi al pubblico è stata **sospesa per via dell'emergenza sanitaria** e categoria catastale **immobile locato C/1**;
- Decreto "Rilancio" – credito d'imposta **pari al 60% del canone di affitto (30% per affitti di azienda o rapporti a prestazioni complesse con almeno un fabbricato a uso non abitativo) di marzo – aprile – maggio 2020**, se presente **calo fatturato di almeno il 50% rispetto ai corrispondenti mesi del 2019**, per imprese o professionisti **con ricavi o compensi 2019 non superiori a € 5 milioni di euro** (limite non previsto per alberghi e strutture agrituristiche).

1° - PAGAMENTO DEL CANONE

Il credito di imposta è riconosciuto e conseguentemente può essere ceduto solo **successivamente al pagamento del canone del mese interessato** (da effettuarsi nel 2020).

Può essere ceduto a chiunque.

Qualora sia ceduto al locatore, il credito di imposta si considera trasferito in conto pagamento di parte del canone senza necessità di un doppio movimento finanziario. Il conduttore / inquilino /locatorio deve comunque provvedere al **pagamento della differenza del canone al locatore**, ai fini della validità dell'intera operazione ([Circolare AE n. 14/E/2020](#))

Esempio, canone di marzo 2020 pari a € 1.000, credito 60% pari € 600.

L'operazione si perfeziona in unica soluzione: l'inquilino versa € 400 al locatore e contestualmente stipula la cessione del credito compensando il corrispettivo spettante (€ 600) con il residuo canone da pagare.

2° - LA CESSIONE DEL CREDITO

La **cessione del credito** deve essere necessariamente formalizzata **per iscritto**: la modulistica approvata chiede infatti di indicare **la data dell'atto di cessione**.

Trattandosi di un "atto" formato in seguito all'applicazione di disposizioni tributarie e considerato lo spirito dell'agevolazione (contrastare gli effetti negativi conseguenti l'emergenza sanitaria), dovrebbe essere esente da imposta di registro e di bollo.

In attesa della conferma ufficiale in tal senso da parte dell'Agenzia delle Entrate, consigliamo **di redigere l'accordo di cessione tramite scambio di corrispondenza, onde evitare la registrazione in termine fisso**.

Se il corrispettivo di cessione è inferiore al valore nominale, per il cessionario impresa emerge una sopravvenienza attiva tassabile.

Nel contratto di cessione il cedente **dovrà garantire l'esistenza del credito**, impegnandosi a effettuare la comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate e a fornirne prova al cessionario.

3° - LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'efficacia della cessione nei confronti dell'Agenzia delle Entrate è subordinata **alla comunicazione della cessione stessa da parte del cedente**, con la modulistica approvata lo scorso 1° luglio 2020 (esclusivamente in via telematica).

4° - L'ACCETTAZIONE DA PARTE DEL CESSIONARIO

Il **cessionario/acquirente** a sua volta **comunica l'accettazione** sempre telematicamente all'Agenzia delle Entrate.

Dal giorno lavorativo successivo si potrà compensare il credito nel Modello F24 (da trasmettere in via telematica - sarà istituito un apposito codice tributo) senza sottostare ai limiti di importo annuali.

***** *****

Si segnala un emendamento al Decreto "Rilancio", in corso di conversione in legge, che conferma la possibilità (espressa dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 14/E/2020) per l'inquilino/ il locatario / il conduttore di cedere il bonus al locatore (previa sua accettazione) per il pagamento del canone di locazione: il conduttore può ottenere dal locatore quindi uno "sconto" diretto sulla rata mensile del canone di locazione senza dover fare il doppio movimento finanziario (pagamento dell'affitto e cessione del credito).

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/>