

SETTORE

AGEVOLAZIONI

**IL “BONUS CANONI LOCAZIONE” E I CANONI 2020
PAGATI NEL 2021 CON SCONTO DEL LOCATORE**

RIFERIMENTI

- Artt. 28 e 122, DL n. 34/2020
- Risposta interpello Agenzia Entrate 19.4.2021, n. 263

IN SINTESI

Relativamente al c.d. “bonus canoni di locazione” riferito agli immobili non abitativi utilizzati per l’esercizio dell’attività, l’Agenzia delle Entrate ha recentemente riconosciuto la possibilità di beneficiare del bonus per i canoni dei mesi agevolati del 2020 pagati nel 2021.

In particolare il conduttore, per “maturare” il diritto alla fruizione del credito d’imposta, può (deve) pagare la somma “residua” dei canoni a seguito della cessione del credito al locatore con sconto di importo pari a quanto ceduto.

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO
fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

Tra le misure agevolative introdotte a seguito dell'emergenza COVID-19 è stato previsto il c.d. "bonus canoni di locazioni" riconosciuto a favore dei soggetti che utilizzano immobili non abitativi per l'esercizio dell'attività.

L'agevolazione in esame, prevista dall'art. 28, DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", inizialmente per i **canoni di locazione** pagati nei mesi di **marzo / aprile / maggio** (aprile / maggio / giugno per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale) è stata oggetto di ripetute riproposizioni nell'ambito dei vari Decreti succedutesi nel 2020.

In particolare, il beneficio è stato esteso:

- al mese di **giugno** (luglio per le imprese turistico-ricettive con attività solo stagionale) dall'art. 77, DL n. 104/2020, c.d. "Decreto Agosto".

Limitatamente alle **imprese turistico-ricettive** il predetto Decreto ha previsto la spettanza del credito d'imposta **fino al 31.12.2020**; l'art. 1, comma 602, Legge n. 178/2020 (Finanziaria 2021) ha **differito il beneficio al 30.4.2021**, con estensione anche alle **agenzie di viaggio / tour operator**;

- ai mesi di **ottobre, novembre e dicembre**, limitatamente ai soggetti esercenti specifiche attività, ad opera dell'art. 8, DL n. 137/2020, c.d. "Decreto Ristori" nonché per specifici soggetti delle c.d. "zone rosse" ad opera del DL n. 149/2020, c.d. "Decreto Ristori-bis" le cui previsioni sono state trasfuse, in sede di conversione, nell'art. 8-bis del citato DL n. 137/2020.

Il credito d'imposta in esame:

- non è tassato ai fini IRPEF / IRES / IRAP;
- non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi / componenti negativi ex artt. 61 e 109, comma 5, TUIR.



L'agevolazione **non è cumulabile** con il "bonus negozi e botteghe" di cui all'art. 65, DL n. 18/2020, in relazione alle medesime spese (canone di locazione di marzo).

Come disposto dall'art. 122, DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio" i soggetti beneficiari dell'agevolazione in esame possono **optare, nel periodo 13.7.2020 - 31.12.2021**, in luogo dell'utilizzo diretto, **per la cessione (anche parziale)** ad altri soggetti (compresi istituti di credito / intermediari finanziari).

A tal fine è necessario **presentare all'Agenzia delle Entrate**, anche tramite un intermediario abilitato, utilizzando il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia, **l'apposito modello "Comunicazione della cessione dei crediti d'imposta riconosciuti per fronteggiare l'emergenza da COVID-19"**.

La cessione può essere **effettuata anche a favore del locatore**, a titolo di pagamento del canone. In tal caso:

- il versamento del canone è considerato effettuato al momento di efficacia della cessione;
- il conduttore è tenuto al **versamento della differenza tra il canone di locazione dovuto e il bonus ceduto**.

Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nel Provvedimento 1.7.2020:

- il cessionario utilizza il credito ceduto:
 - in compensazione nel mod. F24 (codice tributo "6931", riportando quale "*anno di riferimento*" l'anno in cui è stata accettata la prima cessione del credito) da presentare esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia (Entratel / Fisconline) a decorrere dal giorno lavorativo successivo alla comunicazione della cessione del credito previa accettazione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario, a pena di inammissibilità, attraverso le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia;
 - nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno nel corso del quale il credito è stato ceduto;
- la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi o richiesta a rimborso.



L'eventuale credito non utilizzato può essere comunque **ulteriormente ceduto** (entro la fine dell'anno in cui è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate la prima cessione). In tal caso, il **successivo cessionario utilizza il credito d'imposta con le stesse modalità / termini / condizioni previste per il cedente**, a seguito dell'accettazione della cessione del credito (che il cessionario stesso deve comunicare, a pena di inammissibilità, mediante le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia).

Tra i casi "risolti" dall'Agenzia delle Entrate merita rammentare il chiarimento fornito con la Risposta 5.10.2020, n. 440 relativo ad un soggetto titolare di attività stagionale che ha stipulato un **contratto di affitto d'azienda** nel mese di dicembre 2019 **pagando anticipatamente il canone pattuito** all'atto della sottoscrizione del contratto. Il conduttore può accedere al bonus in esame **calcolando, sulla base del "canone totale", l'importo corrispondente ai canoni di locazione** relativi ai mesi di riferimento, come chiarito dall'Agenzia nella Circolare 6.6.2020, n. 14/E.

Ora, la stessa Agenzia con la Risposta 13.4.2021, n. 263 precisa che, a seguito del **pagamento effettuato nel 2021 della quota dei canoni relativi al 2020 non ceduta al locatore**, il conduttore può beneficiare dell'agevolazione in esame.

PAGAMENTO NEL 2021 CANONI 2020 CON SCONTO DEL LOCATORE

Il caso affrontato dall'Agenzia nella citata Risposta n. 263, riguarda una società che, a causa dei Provvedimenti emanati a seguito dell'emergenza COVID-19, da fine febbraio non ha potuto esercitare l'attività e di conseguenza non ha pagato i canoni relativi all'immobile utilizzato.

Considerando che ai sensi del citato art. 122 il credito d'imposta può essere ceduto entro il 31.12.2021 e con la citata Risposta n. 440 l'Agenzia ha riconosciuto la spettanza dell'agevolazione in caso di pagamento anticipato dei canoni nel 2019, la società ritiene possibile pagare nel 2021 il 40% dei canoni relativi ai mesi agevolati del 2020 beneficiando del bonus in esame, provvedendo alla cessione al locatore dello stesso a fronte dello sconto sui canoni da pagare.

Nella citata Risposta n. 263 l'Agenzia, dopo aver richiamato le disposizioni di cui ai citati artt. 28, 8 e 122, specifica che il credito d'imposta in esame può essere fruito con riferimento ai mesi del 2020, anche se i **canoni vengono pagati nel 2021**.

Tuttavia l'agevolazione **matura solo dopo il pagamento dei canoni** e, quindi, in caso di cessione del credito al locatore, solo **dopo il pagamento della restante quota del 40% del canone**.

Esempio



Un'agenzia viaggi intende pagare nel 2021 il canone di locazione dei mesi di novembre e dicembre 2020 pari a € 6.000. Concordando la cessione del credito con sconto sui canoni, in data 20.4.2021 l'agenzia paga al locatore € 2.400. A quest'ultimo spetta un credito d'imposta pari a € 3.600.

La comunicazione all'Agenzia delle Entrate è così compilata.

Indicare l'anno e i mesi a cui si riferisce il credito d'imposta e il relativo importo maturato (solo per il credito di tipo 2)

ANNO					
Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
2 0 2 0					
,00	,00	,00	,00	,00	,00
Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
,00	,00	,00	,00	1.800,00	1.800,00
					TOTALE
					3.600,00
Importo complessivo del credito d'imposta maturato					3.600,00
Ammontare del credito d'imposta ceduto					3.600,00