

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

MODIFICA MODELLO CESSIONE CREDITI LOCAZIONI

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 2021/228685 del 7 settembre 2021 è stata approvato il nuovo modello di comunicazione e le relative istruzioni, delle cessioni dei crediti relativi a canoni dovuti in base ad atti o contratti da registrare in caso d'uso, per i quali non è richiesta l'indicazione degli estremi di registrazione.

Il nuovo modello, utilizzabile a partire dal 9 settembre 2021, riguarda la cessione dei seguenti crediti d'imposta:

- Botteghe e negozi, di cui all'art. 65 del DL 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27;
- Canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, di cui all'art. 28 del DL 19 maggio 2020, n. 34.

Inoltre dalla medesima data è adeguata la procedura web di trasmissione delle comunicazioni delle cessioni dei crediti, tenuto conto dell'estensione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, disposta dall'art. 4 del DL 25 maggio 2021, n. 73 (Decreto sostegni bis).

PROROGA DEI CREDITI PER LOCAZIONE

L'articolo 4 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 (c.d. Decreto Sostegni-bis), convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, ha prorogato al 31 luglio 2021 il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda previsto per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi. Per queste tipologie di strutture non vi è alcun limite sul volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, ed il credito d'imposta è riconosciuto nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione di immobili ad uso non abitativo e del 50% dell'ammontare mensile dei canoni per affitto d'azienda. Non vi sono particolari requisiti, ma rimane confermata la necessità di rispettare la condizione prevista dal comma 5 dell'art. 28, ovvero una diminuzione del fatturato e dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2021 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019.

Per quanto concerne invece i soggetti diversi da quelli di cui sopra, ovvero:

- I soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro conseguiti nel 2019;
- Gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti;

rimane confermato il credito d'imposta relativo ai canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo versati per i mesi da gennaio a maggio 2021, in presenza di un calo pari almeno al 30% registrato tra l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dei seguenti periodi:

- 1° aprile 2020 e 31 marzo 2021;
- 1° aprile 2019 e 31 marzo 2020.

Quest'ultima condizione non deve essere rispettata dai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019.

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: info@studiosaracino.it - P.E.C.: info@pec.studiosaracino.it - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Il beneficio è pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di 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.

Per i contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, spetta nella misura del 30%.

ESTENSIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA PER LOCAZIONE

Il nuovo comma 2-bis, introdotto dalla legge di conversione, ha esteso il sopra citato credito d'imposta 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 decreto in esame (26 maggio 2021), in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021. Unica 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% rispetto all'ammontare medio mensile dello stesso periodo dell'anno precedente.

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. In questo caso la misura del beneficio scende al 40% per i canoni di locazione e al 20% per l'affitto d'azienda.

Qui di seguito una tabella esplicativa che riassume le varie tipologie di crediti d'imposta ottenibili in relazione al versamento dei canoni di affitto.

SETTORE DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA DI BONUS AFFITTO	CALO DEL FATTURATO E DEI CORRISPETTIVI
Settore turistico-alberghiero senza limite di ricavi o compensi	Credito d'imposta del 60% dei canoni di locazione	Almeno il 50% nel confronto del singolo mese del 2021 con il 2019
	Credito d'imposta del 50% in caso di affitto d'azienda	Almeno il 50% nel confronto del singolo mese del 2021 con il 2019
Altri settori con ricavi entro il limite dei 15 milioni di euro	Credito d'imposta del 60% per i canoni di locazione	Almeno il 30 per cento nel confronto dell'ammontare medio mensile del 2020-2021 con il 2019-2020
	Credito d'imposta del 30% in caso di affitto d'azienda	Almeno il 30 per cento nel confronto dell'ammontare medio mensile del 2020-2021 con il 2019-2020
Imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi superiori a 15 milioni di euro	Credito d'imposta del 40% per i canoni di locazione	Almeno il 30 per cento nel confronto dell'ammontare medio mensile del 2020-2021 con il 2019-2020
	Credito d'imposta del 20% in caso di affitto d'azienda	Almeno il 30 per cento nel confronto dell'ammontare medio mensile del 2020-2021 con il 2019-2020

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA DA PARTE DEL CESSIONARIO

L'Agenzia delle Entrate, per consentire l'utilizzo in compensazione tramite modello F24, da parte del cessionario ai sensi dell'articolo 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, del credito d'imposta di cui all'articolo 65 del DL 17 marzo 2020, n. 18 e del credito d'imposta di cui all'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, con risoluzione n. 39/E del 13 luglio 2020, ha istituito i seguenti codici tributo:

- "6930" denominato "Botteghe e negozi - Utilizzo in compensazione del credito da parte del cessionario - art. 122 del D.L. n. 34 del 2020";
- "6931" denominato "Canoni di locazione immobili non abitativi e affitto di azienda utilizzo in compensazione del credito da parte del cessionario - art. 122 del D.L. n. 34 del 2020".

In sede di compilazione del modello di pagamento F24, i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione "Erario", in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a credito compensati", ovvero, nei casi in cui il cessionario debba procedere al riversamento del credito compensato, nella colonna "importi a debito versati".

Nel campo "anno di riferimento" del modello F24 deve essere indicato, nel formato "AAAA", l'anno in cui è stata accettata la prima cessione del credito (2020 oppure 2021), riportato anche nel "Cassetto fiscale" accessibile dall'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, nell'apposita sezione che espone i crediti utilizzabili in compensazione dal cessionario.

Bitonto, 13 settembre 2021

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it