

# Credito imposta locazioni: riconosciuto sulle mensilità 2020 anche se il pagamento avviene nel 2021

Il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo di cui all'art. 28 del DL 34/2020 può spettare, con riferimento ai mesi del 2020 per cui è previsto, anche se i canoni vengono corrisposti nel 2021, ma solo dopo il pagamento (in caso di cessione al locatore, dopo il pagamento parziale), purché siano presenti tutte le condizioni richieste dalla normativa.

Lo ribadisce l'**Agenzia delle Entrate**, con la risposta a interpello n. 263, pubblicata il 19 aprile.

Si rammenta che il credito d'imposta locazioni, di cui all'art. 28 del DL 34/2020, riguarda **i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione con ricavi/compensi inferiori a 5 milioni di euro** nel periodo di imposta precedente, ed è pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, leasing o concessione di immobili a uso non abitativo destinati all'attività, ovvero al 30% in caso di affitto d'azienda o contratto di servizi a prestazioni complesse comprensivi di immobili (la misura sale al 50% per l'affitto d'azienda per le imprese turistico ricettive).

Per le strutture alberghiere, termali e agrituristiche, nonché per agenzie di viaggio e tour operator, il credito d'imposta spetta a prescindere dai ricavi del periodo precedente.

Alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, **con ricavi superiori a 5 milioni di euro** nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta spetta nella misura del **20%** (10% affitto d'azienda).

Per accedere al credito, i conduttori devono aver subito un

calo del fatturato, nel mese di riferimento, di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

La condizione del calo del fatturato non opera per i soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019, nonché per i soggetti che hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti da eventi calamitosi con stato di emergenza già in vigore al 31 gennaio 2020.

Il credito d'imposta riguarda ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020 (aprile, maggio, giugno e luglio 2020 per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale).

Il bonus spetta per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020**, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo di imposta precedente (ma in presenza del calo del fatturato):

- per le imprese operanti nei settori riportati nell'allegato 1 al Dl 137/2020 "Ristori";
- per le imprese operanti nei settori riportati nell'allegato 2 al Dl 137/2020 convertito, nonché per le imprese che svolgono le attività di agenzia di viaggio o tour operator (codici Ateco 79.1, 79.11, 79.12), aventi sede operativa in "zone rosse".

Inoltre, la legge di bilancio 2021 (art. 1 comma 602 della L. 178/2020) ha esteso il credito fino al 30 aprile 2021 per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator, specificando, poi (art. 2-bis del Dl 172/2020, come conv. dalla L. 6/2021) che la condizione del calo del fatturato, per i mesi del 2021, va verificata confrontando i mesi di riferimento dell'anno 2021 con gli stessi mesi dell'anno 2019 (e non 2020).

Il credito può essere utilizzato:

- in compensazione nel modello F24 (codice tributo "6920")

- successivamente all'avvenuto pagamento del canone;
- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
  - ceduto, anche parzialmente, ai sensi dell'art. 122 del Dl 34/2020 ad altri soggetti, compresi istituti di credito o il locatore stesso (in quest'ultimo caso occorre pagare solo la differenza tra canone dovuto e credito d'imposta ex art. 28 comma 5-bis del Dl 34/2020 convertito; *cfr.* circ. Agenzia delle Entrate n. 14/2020, § 5).

Nel caso di specie, il contribuente istante si domandava se potesse accedere al tax credit locazioni con riferimento ai mesi agevolati del 2020, pur non avendo ancora pagato tali canoni. In particolare, egli intenderebbe cedere il credito al locatore e corrispondere, quindi, nel 2021, al locatore solo il 40% dei canoni 2020 oggetto di agevolazione.

L'Agenzia delle Entrate conferma la possibilità di accedere al credito locazioni per le mensilità 2020 anche ove il canone venga corrisposto nel 2021 (come già affermato nel corso di Telefisco 2021, superando il dato letterale del comma 5 dell'art. 28 del Dl 34/2021, che fa riferimento a quanto "versato nel periodo d'imposta 2020"). Tale soluzione, d'altronde, pare necessitata a seguito dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, che, per taluni soggetti, ha ammesso il credito anche per le prime 4 mensilità del 2021.

Infine, l'Agenzia precisa, nuovamente, che il credito locazioni matura solo dopo il pagamento dei canoni e, quindi, in caso di cessione del credito al locatore, solo dopo il pagamento della quota del 40% del canone (per la locazione immobiliare), purché, peraltro, siano rispettate le prescrizioni in tema di efficacia della cessione del credito dettate dal provv. n. 250739/2020 e dai successivi provv. n. 378222/2020 e n. 43058/2021.

(MF/ms)