

Il bonus canoni locazioni

Giacomo Manzana Elena Iori III III







Il bonus canoni locazioni e il mod. REDDITI 2021

Il "bonus canoni di locazione" è prevista <u>dall'art. 28, DL n. 34/2020</u> per i **canoni di locazione** pagati nei mesi di **marzo / aprile / maggio 2020** (aprile / maggio / giugno per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale).

E' 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 tale termine 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'<u>art. 8, DL n. 137/2020</u>, c.d. "Decreto Ristori" nonché per specifici soggetti delle c.d. "zone rosse" ad opera del <u>DL n. 149/2020</u>, c.d. "Decreto Ristori-bis" le cui previsioni sono state trasfuse, in sede di conversione, nell'<u>art. 8-bis del citato DL n. 137/2020</u>.

Il bonus spetta anche in presenza di contratti di **servizi a prestazioni complesse** (è il caso, ad esempio, di immobili facenti parte di complessi immobiliari a destinazione unitaria quali villaggi turistici / centri sportivi / gallerie commerciali ovvero dei contratti c.d. "coworking) e di **affitto d'azienda**, comprensivi di almeno un immobile ad uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività.

Il bonus canoni locazioni e il mod. REDDITI 2021

Il credito d'imposta:

- 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'<u>art. 65, DL n.</u> 18/2020, in relazione alle medesime spese (canone di locazione di marzo).

Cessione del credito

L'art. 122, DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio" prevede 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.

Cessione del credito

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.

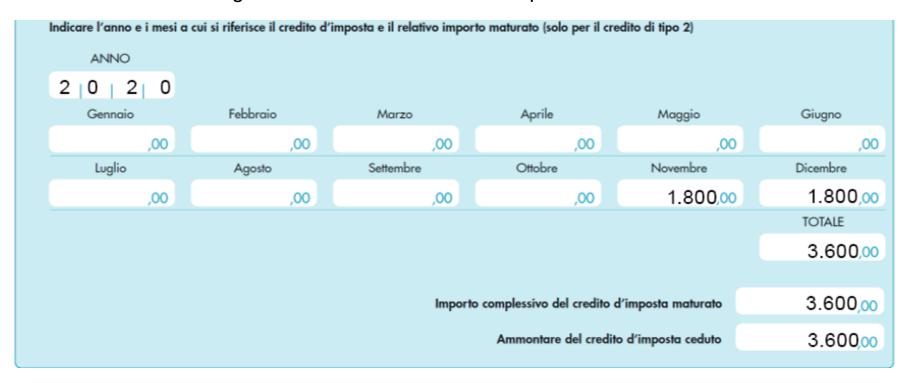
Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nel Provvedimento 1.7.2020:

- > il **cessionario** utilizza il credito ceduto:
 - o 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).

Cessione del credito_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.



Cessione del credito_risposte interpello

>> Risposta 5.10.2020, n. 440 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.

>> Risposta 13.4.2021, n. 263 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.

Cessione del credito_regole

L'agevolazione, riconosciuta in forma di credito d'imposta, è utilizzabile:

- nel mod. REDDITI 2021, relativo al 2020;
- in compensazione **nel mod. F24**, **successivamente al pagamento dei canoni** (codice tributo **"6920"**).

L'eventuale residuo **può essere riportato** nei periodi d'imposta successivi e **non può essere chiesto a rimborso**.

Il credito d'imposta:

- 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;
- può essere ceduto (in tutto o in parte) ai sensi dell'art. 122, DL n. 34/2020.

Non operano i limiti di:

- € 700.000 annui per l'utilizzo in compensazione dei crediti, <u>ex art. 34, Legge n.</u> 388/2000 (aumentato a € 1.000.000, per il 2020, dall'art. 147, DL n. 34/2020);
- € 250.000 annui previsto per i crediti da indicare nel quadro RU del mod. REDDITI, <u>ex art.</u> 1, comma 53, Legge n. 244/2007.

>>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).

Cessione del credito_modello dichiarazione

Nell'ambito del mod. REDDITI 2021 il beneficio in esame va indicato,

- nel quadro RF / RG per renderlo irrilevante ai fini della determinazione del reddito
- nel quadro RU,
- nella Sezione "Aiuti di Stato" del quadro RS
- qualora utilizzato direttamente nel mod. REDDITI va scomputato nel quadro RN
- nel mod. IRAP 2021 al fine di non assoggettarlo a tassazione ai fini IRAP

QUADRO RF

Nel quadro RF, stante l'irrilevanza del bonus in esame, le imprese in contabilità ordinaria devono effettuare una variazione in diminuzione.

In merito va evidenziato che, ancorché ai fini della compilazione del rigo **RF55** "*Altre variazioni in diminuzione*" sia stato previsto il nuovo codice "84",

Codice	Descrizione
84	Ammontare dei contributi e delle indennità di qualsiasi natura che non concorrono alla formazione del reddito, erogati in via eccezionale a seguito dell'emergenza COVID-19 e diversi da quelli esistenti prima di tale emergenza, da chiunque erogati e indipendentemente dalle modalità di fruizione e contabilizzazione.

si ritiene che relativamente al **bonus canoni di locazione** debba essere indicato il **codice** residuale "99".

Infatti, tenuto conto di quanto precisato dalle specifiche tecniche relative al rigo RS401 "Aiuti di stato" del mod. REDDITI 2021, <u>il codice "99" consente di indicare in tale rigo lo specifico codice "60" previsto per il bonus in esame,</u> mentre il codice "84" richiede l'indicazione a rigo RS401 del codice "24" riferito alla "Detassazione di contributi, di indennità e di ogni altra misura a favore di imprese e lavoratori autonomi, relativi all'emergenza COVID-19".

QUADRO RG

Nel quadro RG, stante l'irrilevanza del bonus in esame, le imprese in contabilità semplificata devono "neutralizzare" l'importo contabilizzato.

In merito va evidenziato che, ancorché ai fini della compilazione del rigo **RG22** "*Altri componenti negativi*" sia stato previsto il nuovo codice "48",

Rigo RG22 "Altri componenti negativi"									
Codice	ce Descrizione								
48	Ammontare dei contributi e delle indennità di qualsiasi natura da chiunque erogati ed indipendentemente dalle modalità di contabilizzazione, che non concorrono alla formazione del reddito e già indicati a RG10, con codice 28 .								

si ritiene che relativamente al **bonus canoni di locazione** debba essere indicato il **codice residuale** "99". Analoga indicazione va riportata a rigo RG10 "*Altri componenti positivi*". Infatti, tenuto conto di quanto precisato dalle specifiche tecniche relative al rigo RS401 "*Aiuti di stato*" del mod. REDDITI 2021, il codice "99" consente di indicare in tale rigo lo specifico codice "60" previsto per il bonus in esame, mentre il codice "48" richiede l'indicazione a rigo RS401 del codice 24 riferito alla "*Detassazione di contributi, di indennità e di ogni altra misura a favore di imprese e lavoratori autonomi, relativi all'emergenza COVID-19*".

QUADRO RE

Nel quadro RE **non è richiesta alcuna indicazione** in merito al bonus in esame (a rigo RE3, campo 1 va indicato esclusivamente il contributo a fondo perduto ex art. 25, DL n. 34/2020).

QUADRO RN

In alternativa alla compensazione nel mod. F24 il credito può essere **utilizzato direttamente nel mod. REDDITI** relativo al periodo d'imposta di sostenimento del costo (di conseguenza, per i canoni pagati nel 2020, l'utilizzo è possibile nel mod. REDDITI 2021 mentre se i canoni 2020 sono pagati nel 2021, l'utilizzo è consentito nel mod. REDDITI 2022).

Ai fini dello scomputo dall'IRPEF / IRES lo stesso va indicato:

- a **rigo RN35** "Crediti d'imposta per le imprese e i lavoratori autonomi" del mod. REDDITI 2021 PF:
- a rigo RN18 "Crediti d'imposta concessi alle imprese" del mod. REDDITI 2021 SC.

QUADRO RU

Va riportato nella Sezione I del quadro RU.

SEZIONE I	RU1	Dati identificativi del credito d'imposta spettante Codice credito						
Crediti d'imposta	KUT							
(I crediti da indicare	RU2	Credito d'imposta residuo della precedente dichiarazione	,00					
nella sezione	RU3	Credito d'imposta ricevuto (da riportare nella sezione VI-A)	,00,					
sono elencati	elencati RU5 Credito d'imposta spettante nel periodo (di cui 00 2 00 82 00 C2							
nelle istruzioni)	RU6	Credito utilizzato in compensazione con il mod. F24	,00					
	RU7	Credito utilizzato ati fini Ritenute NA (Periodici e acconto) IVA (Saldo) IRPEF (Acconti) IRPEF (Saldo) Imposta sostitutiva a if fini ,00 2 ,00 3 ,00 4 ,00 5 ,00 6 ,00						
	RU8	Credito d'imposta riversato	,00,					
	RU9	Credito d'imposta ceduto (da riportare nella sezione VI-B)	,00					
	RU11	Credito d'imposta richiesto a rimborso	,00,					
	RU12	Credito d'imposta residuo (da riportare nella successiva dichiarazione)	,00					

In particolare a rigo RU1:

- a **campo 1** va riportata la descrizione "Canoni di locazione immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda";
- a campo 2 va riportato il nuovo codice "H8".
- >> Come precisato nelle istruzioni del mod. REDDITI 2021 PF, la Sezione in esame va compilata esclusivamente dal soggetto che ha maturato il diritto al beneficio (locatario e conduttore), anche in caso di cessione, totale o parziale, del credito.
- >> Il cessionario **non deve compilare** il quadro RU in merito al credito d'imposta acquisito, salvo il caso in cui intenda utilizzare il credito in diminuzione delle imposte sui redditi.
- >> Possono essere **compilati esclusivamente** i righi RU3, RU5, campo 3, RU6, RU7, campi 4 e 5, RU8, RU9 e RU12.

RU3	Credito d'imposta acquisito da parte del cessionario in caso di utilizzo in diminuzione delle imposte sui redditi (va compilata anche la Sezione VI-A).
Rigo RU5, campo 3	Credito d'imposta spettante per i canoni di locazione e/o affitto relativi ai mesi agevolati del 2020.
RU6	Credito d'imposta utilizzato in compensazione nel mod. F24 nel 2020.
Rigo RU7, campi 4 e 5	Credito d'imposta utilizzato nel mod. REDDITI 2021 a scomputo dell'acconto / saldo IRPEF / IRES.
Rigo RU9, campo 1	Va compilato in caso di cessione , totale o parziale, del credito d'imposta ai sensi del citato art. 122, riportando l'importo ceduto nel 2020 (non va compilata la Sezione VI-B).

Il **rigo RU2** può essere compilato solo dai soggetti con periodo d'imposta 2020 / 2021 (di fatto tale rigo interessa le **società con esercizio non coincidente con l'anno solare**).

QUADRO RS

Relativamente all'agevolazione in esame va compilato anche il prospetto "Aiuti di Stato" presente nel quadro RS. In particolare a **rigo RS401** va indicato il **codice aiuto** "60".

La ditta individuale Leo Neri in contabilità ordinaria (codice attività 46.42.20) ha corrisposto il 5.6.2020 il canone di locazione pari a € 800, relativo al mese di giugno, per l'immobile utilizzato per l'esercizio dell'attività.

Il "bonus canoni di locazione", pari a € 480 (800 x 60%), è stato utilizzato in compensazione nel mod. F24 nel mese di settembre.

Il quadro RU, RF e RS del mod. REDDITI 2021 va così compilato.

SEZIONE I	DILI	Dati identificativi del credito d'	mposta s	pettante	Codice cred						
Crediti d'imposta	RU1	canoni di locazione imi	nobili a	d uso	H ∣8						
(I crediti da indicare	RU2	Credito d'imposta residuo della	preceden	te dichiaraz	rione					,00,	
nella sezione	RU3	Credito d'imposta ricevuto (da i	iportare n	nella sezione	e VI-A)					,00,	
sono elencati	RU5	Credito d'imposta spettante nel	periodo	(di cui	,00		00	,00 C2	,00) 3	480 ,00	
nelle istruzioni)	RU6	Credito utilizzato in compensaz	ione con i	l mod. F24						480 ,00	
	Credito Ritenute MA (Periodici e acconto) IVA (Saldo) IRPEF (Acconti) IRPEF (Saldo) Imposta sostitutivo										
	ai fini ' ,00 '										
	RU9	Credito d'imposta ceduto (da ri	oortare ne	ella sezione	VI-B)					,00,	
	RU11	Credito d'imposta richiesto a rir	nborso							,00	
	RU12	Credito d'imposta residuo (da r	portare n	ella success	iva dichiarazione)		Vedere	istruzioni ¹	2	,00	
	99	2 480,00	3	4	,00	5	6	,00)		
	7	8 ,00	9	10	,00	11	12	,00	0		
	13	14 ,00	15	16	,00	17	18	,00,	0		
Altre	19	20 ,00	21	22	,00	23	24	,00	0		
RF55 variazioni in	25	26 ,00	27	28	,00	29	30	,00	0		
diminuzione	31	32 ,00	33	34	,00	35	36	,00			

Aiuti di Stato							BASE	GIURIDICA							
		Codice							Code						
	Codice aiuto	Regione	Quadro	Tipo norma	Anno	Numero	Articolo	Estensione	Numero	Estensione	Lettera				
	6 0	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
	Forma Giuridica	Dimensione impresa	Codice a	ttività ATECO		Hore	Tipo SIEG			Importo totale	aiuto spettante				
	¹² DI	¹³ 1	14 46.4	42.10	1.5	1	16		17	7.	480,00				
		DATI DEL PROGETTO													
R540	Data	inizio		Dat	a fine		Codice Regione		Codice Comun		CAP				
	18 giorno mese	anno		⁹ giorno mes	e anno		20		21	22	2				
	Tipologia (via, pi	iazza, ecc.)	Indirizzo								Numero civico				
	23		24							2	5				
				pologia costi		Costi agevolo	abili	Intensità	di aiuto	Importo ai	uto spettante				
				²⁶ 20	27		,00	28		29	480,00				

La ditta individuale Lea Gialli in contabilità semplificata (codice attività 74.20.11) ha corrisposto il 9.11.2020 il canone di locazione pari a € 1.000, relativo al mese di novembre, per l'immobile utilizzato per l'esercizio dell'attività.

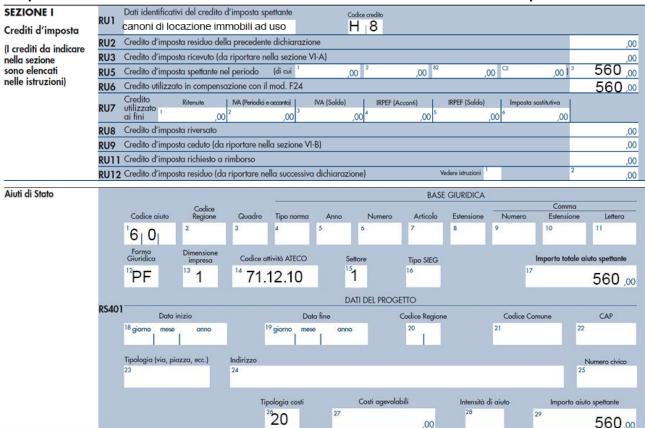
Il "bonus canoni di locazione", pari a € 600 (1.000 x 60%), non è stato utilizzato in compensazione nel 2020.

Il quadro RU, RF e RS del mod. REDDITI 2021 va così compilato.

		,									
SEZIONE I	DILI	Dati identificativi del credito d'imposta spettante Codice credito									
Crediti d'imposta	RU1	canoni di locazione immobili ad uso $H_\parallel 8$									
(I crediti da indicare	RU2	Credito d'imposta residuo della precedente dichiarazione		,00							
nella sezione	RU3	Credito d'imposta ricevuto (da riportare nella sezione VI-A)		,00							
sono elencati	RU5	Credito d'imposta spettante nel periodo (di cui 1,00 2,00 12	3	00, 006							
nelle istruzioni)	RU6 Credito utilizzato in compensazione con il mod. F24										
	RU7 Credito trilizato ai fini 1,00 2,00 3,00 4 RPEF (Acconti) IRPEF (Saldo) Imposta sostitutiva 1,00 2,00 3,00 4,00 5,00 5,00 6,00										
	RU8	Credito d'imposta riversato		,00							
	RU9	Credito d'imposta ceduto (da riportare nella sezione VI-B)		,00							
	RU11	J]] Credito d'imposta richiesto a rimborso									
	RU12	Credito d'imposta residuo (da riportare nella successiva dichiarazione)	2	600,00							

L'ing. Pietro Rossi (codice attività 71.12.10) ha corrisposto il 7.6.2020 il canone di locazione pari a € 700, relativo al mese di giugno, per l'immobile utilizzato per l'esercizio dell'attività. Il "bonus canoni di locazione", pari a € 560 (700 x 60%), è stato utilizzato in compensazione nel 2020.

Il quadro RU e RS del mod. REDDITI 2021 va così compilato.



MOD. IRAP 2021

Nel mod. IRAP 2021 il "bonus canoni di locazione" va evidenziato tra le "*Altre variazioni in diminuzione*", utilizzando il nuovo **codice** "**16**", dei righi IQ37 / IP43 / IC57.

Rigo IQ37 / IP43 / IC57 "Altre variazioni in diminuzione"									
Codice Descrizione									
16	Ammontare dei contributi e delle indennità di qualsiasi natura da chiunque erogati ed indipendentemente dalle modalità di contabilizzazione, che non concorrono alla formazione del valore della produzione.								

Diversamente da quanto sopra evidenziato con riferimento al mod. REDDITI, nelle specifiche tecniche del mod. IRAP 2021 non si riscontrano incompatibilità per l'utilizzo del predetto codice "16".

Con riferimento all'esempio 1, il rigo IQ37 del mod. IRAP 2021 va così compilato.

		16	2	480 🗯	3	4	,00	-5	tó.	,00		
	Altre voriazioni	7	9	,00	7	10	,00	11	12	,00		
IQ37	yorianori in	12	14	,00	15	16	,00	17.		,00		
	diminusione	109	20	,00	021	22	,00	22	34	,00		
		25	76	,00	27	75	,00	29	30	,00	31	,00