



*Professionisti Associati*  
Prato

Prato, 10 Luglio 2020

**Lettera informativa 49/2020**

**Marco Badiani**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Contabile

**Pierluigi Coppini**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Contabile

**Giulia Massari**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Simona Sguanci**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Vinicio Vannucchi**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**A TUTTI I CLIENTI  
LORO SEDI**

**LETTERA INFORMATIVA MENSILE  
LUGLIO 2020**

**Indice**

- 1) Principali scadenze dal 16 Luglio al 15 Agosto;
- 2) Piano transizione 4.0;
- 3) Le comunicazioni dei redditi 2019 alle casse professionali;
- 4) Operativo l' utilizzo del tax credit vacanze previsto dal decreto rilancio;
- 5) Attesa per l' uscita dei provvedimenti attuativi per il super bonus al 110% e la trasformazione in credito di imposta delle detrazioni;
- 6) Applicabilità dei sisma ed eco bonus anche agli immobili merce;
- 7) Cedolare negozi anche per le annualità successive al 2019;
- 8) Operativa la cessione del credito di imposta per i canoni di locazione.

*Le notizie contenute nella presente lettera hanno carattere puramente informativo e non contengono dettagli necessari per assumere decisioni applicative*



*Professionisti Associati*  
Prato

**PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 LUGLIO 2020 AL 15 AGOSTO 2020**

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 luglio 2020 al 15 agosto 2020, con il commento dei termini di prossima scadenza.

*Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'art.7 D.L. n.70/11.*

*Si ricorda inoltre che con il D.P.C.M. 27 giugno 2020 è stata disposta, per i soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli ISA e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito, per ciascun indice, dal corrispondente decreto di approvazione o revisione, la proroga al 20 luglio 2020, del termine per effettuare i versamenti derivanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2019 e il versamento del primo acconto per il periodo d'imposta 2020 (versamenti originariamente in scadenza il 30 giugno 2020).*

<b>VERSAMENTO SALDO IMPOSTE 2019 E PRIMO ACCONTO 2020</b>	
<b>Persone fisiche non titolari di partita Iva – UNICA RATA o PRIMA RATA</b>	
Senza maggiorazione	30 giugno
Con maggiorazione dello 0,4%	30 luglio
<b>Persone fisiche titolari di partita iva – senza ISA approvato o con ISA approvato ma con ricavi oltre la soglia -UNICA RATA o PRIMA RATA</b>	
Senza maggiorazione	30 giugno
Con maggiorazione dello 0,4%	30 luglio
<b>Persone fisiche titolari di partita iva – con ISA approvato -UNICA RATA o PRIMA RATA</b>	
Senza maggiorazione	20 luglio
Con maggiorazione dello 0,4%	20 agosto
<b>Società di persone e associazioni di cui all'art. 5 del TUIR senza ISA approvati o con ISA approvato ma con ricavi oltre la soglia UNICA RATA o PRIMA RATA</b>	
senza maggiorazione	30 giugno
con maggiorazione	30 luglio
<b>Società di persone e associazioni di cui all'art. 5 del TUIR con ISA approvati UNICA RATA o PRIMA RATA</b>	
senza maggiorazione	20 luglio
con maggiorazione	20 agosto
<b>Società di capitale – senza maggiorazione UNICA RATA o PRIMA RATA</b>	
Bilancio approvato entro il 31/5/2020 con ricavi oltre la soglia ISA	30 giugno
Bilancio approvato entro il 31/5/2020, con ISA approvato e con ricavi entro la soglia	20 luglio
Bilancio approvato nel mese di Giugno	31 luglio
Bilancio non approvato	31 luglio
<b>Società di capitale – con maggiorazione UNICA RATA o PRIMA RATA</b>	
Bilancio approvato entro il 31/5/2020 con ricavi oltre la soglia ISA	30 luglio
Bilancio approvato entro il 31/5/2020, con ISA approvato e con ricavi entro la soglia	20 agosto



*Professionisti Associati*  
Prato

Bilancio approvato nel mese di Giugno	30 agosto (slitta al 31 in quanto il 30 cade di domenica)
Bilancio non approvato	30 agosto (slitta al 31 in quanto il 30 cade di domenica)
<b>VERSAMENTO SECONDO ACCONTO IMPOSTE 2019</b>	
Per tutti	30 novembre

Le imposte potranno essere pagate anche ratealmente a partire dal 30 giugno o dal 20 luglio e fino al mese di novembre con applicazione di appositi interessi diversi per ogni rata.

La scadenza delle rate è stabilita al 16 del mese (ad eccezione della prima rata) per i titolari di partita iva, al 30 del mese per i soggetti non titolari di partita iva.

### SCADENZE FISSE

<b>16 luglio</b>	<p><b>Versamenti Iva mensili</b> Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di giugno (codice tributo 6006) dai contribuenti tenuti a questo adempimento rispettivamente con cadenza mensile. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.</p> <p><b>Versamento dei contributi Inps</b> Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di giugno, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.</p> <p><b>Versamento saldo Iva 2020</b> Entro oggi i contribuenti che hanno un debito d'imposta relativo all'anno 2019, risultante dalla dichiarazione annuale, e che hanno scelto il pagamento rateale, devono versare la quinta utilizzando il codice tributo 6099. Il versamento deve essere maggiorato degli interessi nella misura dello 0,40% per ogni mese o frazione di mese a decorrere dal 16 marzo.</p> <p><b>Versamento delle ritenute alla fonte</b> Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef;</li><li>- sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente;</li><li>- sui redditi di lavoro autonomo;</li><li>- sulle provvigioni;</li><li>- sui redditi di capitale;</li><li>- sui redditi diversi;</li><li>- sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia;</li><li>- sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto.</li></ul>
----------------------	--



*Professionisti Associati*  
Prato

	<p><b>Versamento ritenute da parte condomini</b> Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.</p> <p><b>ACCISE – Versamento imposta</b> Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente.</p>
<b>20 luglio</b>	<p><b>Presentazione dichiarazione periodica Conai</b> Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di giugno, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.</p> <p><b>Versamento imposta di bollo</b> Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di bollo sulle fatture elettroniche emesse nel 2° trimestre 2020, ovvero il versamento del bollo delle FE del primo e secondo trimestre 2020 se i valori fossero inferiori a euro 250,00.</p>
<b>27 luglio</b>	<p><b>Presentazione elenchi Intrastat mensili</b> Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti (soli fini statistici) e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese precedente.</p>
<b>31 luglio</b>	<p><b>Presentazione del modello Uniemens Individuale</b> Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di luglio.</p> <p><b>Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione</b> Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 01.07.2020.</p> <p><b>Presentazione elenchi Intra 12 mensili</b> Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di maggio.</p> <p><b>Modello TR</b> Scade oggi il termine per la presentazione della richiesta di rimborso o utilizzo in compensazione del credito Iva trimestrale relativo ai mesi di aprile, maggio e giugno.</p> <p><b>Esterometro</b> Scade oggi il termine per la comunicazione telematica delle fatture ricevute ed emesse verso soggetti eteri prive di formato elettronico.</p>



*Professionisti Associati*  
Prato

## 2. PIANO TRANSIZIONE 4.0

Al fine di sostenere più efficacemente il processo di transizione digitale delle imprese, la spesa privata in ricerca e sviluppo e in innovazione tecnologica, la L. 160/2019 ha previsto la ridefinizione della disciplina degli incentivi fiscali collegati al “Piano nazionale Impresa 4.0”. Nell’ambito di tale ridefinizione, è stato introdotto, per il periodo d’imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, un credito d’imposta per gli investimenti in ricerca e sviluppo, in transizione ecologica, in innovazione tecnologica 4.0 e in altre attività innovative. Possono accedere al nuovo incentivo, riconosciuto in via automatica nella forma di credito d’imposta utilizzabile esclusivamente in compensazione, tutte le imprese. Con il decreto ministeriale sono dettati i criteri per la corretta classificazione sul piano tecnico delle attività di ricerca e sviluppo, di innovazione tecnologica e di design e innovazione estetica ammissibili al credito d’imposta nonché per l’individuazione, nell’ambito delle attività di innovazione tecnologica, degli obiettivi di innovazione digitale 4.0 e di transizione ecologica rilevanti per la maggiorazione dell’aliquota del credito d’imposta; sono inoltre individuati i criteri per la determinazione e l’imputazione temporale delle spese ammissibili e in materia di oneri documentali.

## 3. LE COMUNICAZIONI DEI REDDITI 2019 ALLE CASSE PROFESSIONALI

Come ogni anno, la chiusura della dichiarazione dei redditi, unitamente alla determinazione definitiva del reddito professionale, rappresenta il momento in cui si devono segnalare alla cassa privata di appartenenza i dati necessari per l’effettuazione del conguaglio dei contributi previdenziali di competenza del periodo d’imposta 2019.

Nella tabella che segue si trovano rappresentate le informazioni basilari delle principali casse di previdenza, con l’indicazione della scadenza di presentazione della dichiarazione annuale e di quelle relative ai versamenti.

È in ogni caso raccomandabile fare sempre riferimento al sito *web* dei vari enti privati di previdenza, al fine di poter raccogliere eventuali ulteriori indicazioni e aggiornamenti.

<b>Categoria</b>	<b>Sito di riferimento</b>	<b>Termine invio</b>	<b>Termine di versamento saldo 2019</b>
<b>Attuari, chimici, geologi, dottori agronomi e dottori forestali</b>	<a href="http://www.epap.it">www.epap.it</a>	Modello 2/20 entro il 31 luglio 2020 in via telematica	1° acconto, 1° rata entro il 5 aprile 2020, seconda rata entro il 5 maggio 2020 2° acconto, 1° rata entro il 5 agosto 2020, 2° rata entro il 5 settembre 2020 e Saldo, 1° rata entro il 15 novembre 2020, 2° rata entro il 15 dicembre 2020
<b>Agrotecnici e Periti agrari</b>	<a href="http://www.enpaia.it">www.enpaia.it</a>	Comunicazione redditi entro il 30 novembre 2020 in via telematica	30 ottobre 2020 oppure rateizzazione fino a 3 anni
<b>Avvocati</b>	<a href="http://www.cassaforense.it">www.cassaforense.it</a>	Modello 5/2020 entro il 31 dicembre 2020 in via telematica (differimento del termine ordinario del 30 settembre 2020 avvenuto con Delibera CDA del 2 aprile 2020)	1° rata entro il 31 luglio 2020 e 2° rata entro il 31 dicembre 2020



*Professionisti Associati*  
Prato

<b>Biologi</b>	<a href="http://www.enpab.it">www.enpab.it</a>	Modello 01/2020 entro il 30 settembre 2020	1° rata entro il 15 ottobre 2020 e 2° rata entro il 30 dicembre 2020
<b>Consulenti del lavoro</b>	<a href="http://www.enpacl.it">www.enpacl.it</a>	Modello 20/red entro il 16 settembre 2020 da inviare telematicamente	16 settembre 2020 oppure in 4 rate
<b>Dottori commercialisti ed esperti contabili</b>	<a href="http://www.cnpadc.it">www.cnpadc.it</a>	Modello A/20 entro il 15 novembre 2020 inviare telematicamente tramite il servizio SAT PCE	15 dicembre 2020 oppure in 4 rate
<b>Dottori commercialisti ed esperti contabili (Cassa ragionieri)</b>	<a href="http://www.cassaragionieri.it">www.cassaragionieri.it</a>	Ex modello A/20 entro il 31 luglio 2020 in via telematica	Acconto entro il 16 settembre 2020 e saldo entro il 16 dicembre 2020
<b>Farmacisti</b>	<a href="http://www.enpaf.it">www.enpaf.it</a>	Non prevista	Già versati nel corso del 2019
<b>Geometri</b>	<a href="http://www.cassageometri.it">www.cassageometri.it</a>	A partire dal 2020 la comunicazione annuale redditi e il versamento dei contributi torneranno gestiti direttamente dalla Cassa, senza più avvalersi del modello Redditi dell'Agenzia Entrate entro il 30 settembre 2020	3 rate bimestrali, con scadenza il 27 aprile, il 27 giugno ed il 27 agosto
<b>Giornalisti</b>	<a href="http://www.inpgi.it">www.inpgi.it</a>	Modello RED-GS entro il 30 settembre 2020 in via telematica	31 ottobre 2020 oppure in 3 rate
<b>Infermieri professionali, assistenti sanitari, vigilatrici d'infanzia</b>	<a href="http://www.enpapi.it">www.enpapi.it</a>	Modello UNI/2020 entro il 10/09/2020 in via telematica	In sei rate di cui l'ultima a saldo entro il 10 dicembre 2020
<b>Ingegneri, architetti</b>	<a href="http://www.inarcassa.it">www.inarcassa.it</a>	Modello DICH/2020 entro il 31 ottobre 2020 in via telematica	31 dicembre 2020 oppure in 3 rate a marzo, luglio e novembre 2021
<b>Medici, odontoiatrici</b>	<a href="http://www.empam.it">www.empam.it</a>	Modello D per la quota B entro il 31 luglio 2020 in via telematica o con raccomandata semplice	Saldo quota B: 31 ottobre 2020 oppure in 2 rate o in 5 rate
<b>Notai</b>	<a href="http://www.cassanotariato.it">www.cassanotariato.it</a>	Non prevista	Il contributo mensile va pagato entro la fine del mese successivo a quello di competenza
<b>Periti industriali</b>	<a href="http://www.eppi.it">www.eppi.it</a>	Modello EPPI 03/2020 entro il 30/09/2020 in via telematica	Acconti entro il 15 dicembre 2019 e il 15 aprile 2020 e saldo entro il 30 settembre 2020
<b>Psicologi</b>	<a href="http://www.enpap.it">www.enpap.it</a>	Modello redditi Ord.	Acconto entro il 2 marzo 2020 e saldo



*Professionisti Associati*  
Prato

		entro il 1° ottobre 2020 in via telematica	entro il 1° ottobre 2020
<b>Veterinari</b>	<a href="http://www.enpav.it">www.enpav.it</a>	Modello 1 entro il 30 novembre 2020 in via telematica	28 febbraio 2021

#### **4. OPERATIVO L'UTILIZZO DEL TAX CREDIT VACANZE PREVISTO DAL DECRETO RILANCIO**

Dal 1° luglio 2020 è possibile richiedere e utilizzare il *Tax Credit* Vacanze introdotto dall'articolo 176 del D.L. 34/2020: trattasi di un credito da utilizzare dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2020 per il pagamento dei servizi offerti in ambito nazionale da imprese turistico ricettive, agriturismi e *bed and breakfast*, da parte dei nuclei familiari con un reddito Isee non superiore a 40.000 euro. Con il recente **provvedimento n. 237174 del 17 giugno 2020** l'Agenzia delle entrate ha disciplinato le modalità per richiedere e utilizzare l'agevolazione.

##### **I requisiti soggettivi per fruire del Tax Credit Vacanze**

L'Agenzia delle entrate ha pubblicato una guida *bonus* vacanze scaricabile al [link](#)

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Bonus\\_Vacanze\\_v1.pdf/1bbb218f-b17f-6ccc-4c0c-62af8d7bb205](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Vacanze_v1.pdf/1bbb218f-b17f-6ccc-4c0c-62af8d7bb205)

Requisito obbligatorio per potere beneficiare del *Tax Credit* Vacanze è avere presentato una Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) in corso di validità e avere un reddito ISEE del nucleo familiare ai sensi dell'articolo 9, D.P.C.M. 159/2013 non superiore a 40.000 euro.

Il credito spetta nella misura massima di 500 euro per ogni nucleo familiare, ridotta a 300 euro per i nuclei familiari di 2 persone e a 150 euro per i nuclei familiari composti da una sola persona. Il credito è fruibile in 2 forme distinte:

- nella misura dell'80% quale sconto sul corrispettivo dovuto alla struttura ricettiva;
- nella misura del 20% quale detrazione Irpef.

Lo sconto sul corrispettivo dovuto fruibile è pari all'80% del valore massimo dell'agevolazione attribuita oppure all'80% del corrispettivo dovuto, se inferiore all'importo massimo dell'agevolazione (il restante 20% che va pagato alla struttura può essere detratto dall'Irpef dovuta per il 2020, in fase di presentazione della dichiarazione dei redditi, qualora non fruita nel 2020 non può essere riportata in avanti).

##### **La richiesta di accesso all'agevolazione**

È possibile accedere all'applicazione "IO" resa disponibile da PagoPA S.p.a. (scaricabile sul proprio dispositivo elettronico) e mediante l'identità SPID o la Carta di Identità Elettronica (CIE) richiedere l'importo dell'agevolazione spettante al proprio nucleo familiare.

L'applicazione genererà un codice univoco e un *QR-code* che potranno essere utilizzati alternativamente per la fruizione dello sconto presso la struttura turistica. Al momento del pagamento, il fornitore acquisirà il

codice univoco o il *QR-code* e lo inserirà unitamente al codice fiscale dell'intestatario del documento di spesa e all'importo del corrispettivo dovuto in una apposita procedura *web* nella propria area riservata dell'Agenzia delle entrate.

→ Il fornitore recupererà lo sconto mediante un credito di imposta utilizzabile esclusivamente in compensazione attraverso i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle entrate (Entratel/Fisconline, a decorrere dal giorno lavorativo successivo alla conferma dell'applicazione dello sconto). In alternativa all'utilizzo diretto del credito di imposta in compensazione nel modello F24 da parte del fornitore, il credito di imposta può essere ceduto a soggetti terzi, compresi istituti di credito o intermediari finanziari.

Con la **risoluzione n. 33 del 25 giugno 2020** l'Agenzia ha istituito il codice tributo 6915 denominato "*BONUS VACANZE – recupero dello sconto praticato da imprese turistico-ricettive, agriturismi, bed & breakfast e del credito ceduto – art.176 del D.L. n.34/2020*".

## **5. ATTESA PER L'USCITA DEI PROVVEDIMENTI ATTUATIVI PER IL *SUPER BONUS AL 110%* E LA TRASFORMAZIONE IN CREDITO DI IMPOSTA DELLE DETRAZIONI**

Dal 1° luglio 2020 è possibile iniziare gli interventi energetici e antisismici delineati dall'articolo 119, D.L. 34/2020 per i quali è consentito fruire della detrazione del 110% dei costi sostenuti.

La norma prevedeva che entro 30 giorni dall'entrata in vigore del D.L. 34/2020 (termine scaduto lo scorso 19 giugno 2020) dovessero essere pubblicati:

- sia il provvedimento attuativo degli articoli 119 e 121 da parte dell'Agenzia delle entrate (che deve chiarire anche le modalità di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito);
- sia i requisiti tecnici che gli interventi energetici ed antisismici devono rispettare per potere fruire del "*Superbonus*" corrispondente ad una detrazione dall'imposta lorda del beneficiario del 110% dei costi sostenuti, fruibile in 5 rate annuali di pari importo.

### **L'iter di conversione del decreto**

Il D.L. 34/2020 deve essere convertito in legge entro il termine perentorio del 18 luglio 2020. Nel corso del mese di giugno sono stati presentati dai vari gruppi politici più di 20 emendamenti al testo degli articoli 119 e 121, D.L. 34/2020. Tra le varie modifiche proposte, vi è la probabile proroga di almeno un anno della data del 31 dicembre 2021, termine ultimo ad oggi previsto per l'esecuzione dei lavori che possono fruire del *Superbonus* al 110%. Ci sarà necessariamente un ulteriore ritardo nell'emanazione dei provvedimenti attuativi, in quanto il testo dei 2 articoli citati sarà revisionato in fase di conversione.

Il provvedimento attuativo dell'Agenzia delle entrate dovrà definire le nuove modalità per l'applicazione dello sconto in fattura o della cessione del credito per gli interventi sugli immobili agevolabili (non solo per gli interventi di cui all'articolo 119 ma anche per la totalità degli interventi previsti dall'articolo 121).



Dovranno, inoltre, essere definite le modalità con cui sarà possibile cedere il credito di imposta corrispondente alla detrazione a terzi e, in particolare, a istituti di credito o a intermediari finanziari.

## 6. APPLICABILITÀ DEI SISMA ED ECO *BONUS* ANCHE AGLI IMMOBILI MERCE

Con la **risoluzione n. 34 dello scorso 25 giugno** l’Agenzia delle entrate ha finalmente posto la parola fine a una annosa questione: la fruizione delle agevolazioni in commento sugli immobili merce.

In particolare l’Agenzia ha stabilito che a usufruire dei *bonus* potranno essere sia gli immobili strumentali all’impresa, come già accadeva in passato, sia gli immobili merce (tipicamente destinati dall’impresa alla vendita).

Sul tema l’Amministrazione si era già espressa con 2 circolari aventi il seguente tenore:

<b>Circolare n. 36/E/2007</b>		l’Agenzia delle entrate delimitava la fruizione della detrazione ai lavori effettuati sui fabbricati strumentali
<b>Risoluzione 303/E/2008</b>	<b>n.</b>	L’Agenzia escludeva dall’agevolazione le società esercenti attività di costruzione e ristrutturazione edilizia per i lavori effettuati su immobili merce

Alla base del proprio cambio di orientamento la stessa Agenzia cita diversi arresti giurisprudenziali e in particolare evidenzia la posizione della Cassazione secondo la quale:

- le norme di riferimento non pongono alcuna limitazione di tipo oggettivo o soggettivo alla detrazione fiscale per i lavori di miglioramento energetico;
- la distinzione tra immobili strumentali, merce e patrimonio ha solo valenza contabile e fiscale.

Si può concludere, quindi, che la risoluzione n. 34/2000 l’Agenzia dispone che le detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica ai titolari di reddito d’impresa che effettuano gli interventi sia su immobili strumentali, sia merce, sia patrimonio.

## 7. CEDOLARE NEGOZI ANCHE PER LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE AL 2019

Per i soli contratti sottoscritti nel 2019, era prevista la possibilità di operare per la tassazione cedolare con aliquota al 21% per le locazioni di tipo commerciale; tale soluzione, originariamente prevista per i soli fabbricati a destinazione abitativa, è stata temporaneamente estesa alle locazioni riguardanti i negozi.

Con la recente **risposta a interpello n. 190 del 22 giugno 2020** l’Agenzia ha chiarito che questa possibilità può riguardare anche le annualità successive quando l’opzione non fosse stata esercitata nel 2019, a patto che il contratto risulti sottoscritto o rinnovato nel 2019.

### La cedolare per i negozi

La tassazione cedolare per i negozi è consentita al verificarsi di determinati requisiti:

- prima di tutto essa riguarda esclusivamente i locatori persone fisiche che agiscono al di fuori del regime d’impresa, essendo un regime sostitutivo Irpef per la tassazione fondiaria;

- inoltre, la cedolare è applicabile solo agli immobili categoria catastale C/1, ossia quelli che normalmente sono adibiti a negozi;
- detto vantaggio riguarda anche le pertinenze dei negozi se locate congiuntamente (se quindi assieme al negozio viene locato, ad esempio, un adiacente magazzino, anche il canone relativo a questo può essere assoggettato a tassazione del 21%);
- il negozio non deve essere di grandi dimensioni, in quanto esso deve avere una metratura non superiore a 600 metri quadrati (in tale verifica non si deve tener conto delle pertinenze; se viene locato, ad esempio, un negozio di 500 metri quadrati congiuntamente a un magazzino di 200 metri quadrati, il canone complessivo per entrambi gli immobili potrà essere assoggettato a cedolare).

### **Efficacia e proroghe 2019**

Il regime di tassazione cedolare può riguardare solo i contratti stipulati “nell’anno 2019”, senza che sia possibile applicare il medesimo beneficio ai contratti stipulati precedentemente ed in corso nel 2019, la cui tassazione deve continuare con le regole ordinarie. Inoltre, qualora il precedente contratto fosse stato risolto a partire dal 15 ottobre 2018 per stipularne un altro nel corso del 2019 tra le stesse parti contrattuali e per lo stesso immobile, da assoggettare a cedolare, detto contratto dovrebbe continuare a scontare la tassazione ordinaria.

Con la risposta a interpello n. 297 del 22 luglio 2019 l’Agenzia delle entrate si interessa del caso relativo al contratto scaduto nel 2019. Ci si era domandati, infatti, se il riferimento ai contratti di locazione di immobili commerciali stipulati nel 2019 consentisse **l’opzione in relazione a contratti solo prorogati nel 2019**; la risposta risulta positiva.

#### **Esempio**

Contratto di locazione 6+6 stipulato nel 2013 e che giunga a proroga nel 2019.  
Secondo il chiarimento contenuto nella risposta n. 297/2019, l’opzione per la cedolare secca risultava ammessa per gli ulteriori 6 anni di contratto.

Come già detto in precedenza, con la recente risposta ad **interpello n. 190 pubblicata il 22 giugno 2020** l’Agenzia ha chiarito che il contribuente che non ha esercitato l’opzione per il regime della cedolare secca nel corso del 2019, potrà manifestare l’opzione per tale regime con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione, presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

In definitiva, si può concludere che il contratto che poteva beneficiare della cedolare secca non perde tale diritto se nel 2019 non è stata esercitata l’opzione, potendo tale opzione essere esercitata per le annualità successive.

#### **Esempio**

Contratto di locazione 6+6 stipulato il 1° luglio 2019 con durata fino al 30 giugno 2025, senza opzione per la cedolare secca.  
Secondo il chiarimento contenuto nella risposta n. 190/2019, l’opzione per la cedolare secca risulterebbe ammessa per le annualità successive alla prima.  
A tale fine occorrerà manifestare l’opzione entro il 30 luglio 2020.

## **8. OPERATIVA LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA PER I CANONI DI LOCAZIONE**

Con **provvedimento direttoriale n. 250739 del 1° luglio 2020** sono definite le modalità con cui comunicare telematicamente all'Agenzia delle entrate:

- a) l'opzione per la cessione del credito di imposta per botteghe e negozi di cui all'articolo 65, D.L. 18/2020, convertito dalla L. 27/2020;
- b) l'opzione per la cessione del credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28, D.L. 34/2020.

I conduttori che hanno maturato i crediti di imposta menzionati possono optare per la cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ad oggi, è consentita la presentazione telematica del modello solo da parte dei cedenti. Con successivo provvedimento sarà definita modalità per l'invio anche per il tramite gli intermediari abilitati.

### **Il contenuto della comunicazione**

La comunicazione dell'avvenuta cessione del credito può essere effettuata dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 con il modello allegato al provvedimento n. 250739 che richiede l'indicazione:

- del codice fiscale del soggetto cedente che ha maturato il credito;
- del tipo di credito di imposta e per la tipologia di cui alla lettera b) del tipo di contratto a cui si riferisce;
- dell'importo del credito di imposta maturato e per la tipologia di cui alla lettera b) dei mesi cui si riferisce;
- dell'importo del credito di imposta ceduto;
- degli estremi di registrazione del contratto in relazione al quale è maturato il credito di imposta;
- del codice fiscale del cessionario, specificando l'importo ceduto nel caso in cui ci siano più cessionari;
- della data in cui è avvenuta la cessione del credito.

La sezione informativa dell'Agenzia delle entrate è disponibile al *link*

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/provvedimento-del-1-luglio-2020>.

### **Le modalità di utilizzo dei crediti di imposta**

I cessionari devono utilizzare i crediti di imposta acquistati con le stesse modalità con le quali sarebbero stati utilizzati dal cedente e cioè nel modello F24 dal giorno lavorativo successivo alla comunicazione della cessione, previa accettazione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario attraverso le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Il modello F24 che contiene l'utilizzo del credito dovrà essere presentato esclusivamente tramite i servizi telematici, pena il rifiuto dell'operazione di versamento: qualora l'importo del credito esposto sia superiore all'ammontare disponibile, il modello F24 sarà scartato.

Non si applicano i limiti di cui all'articolo 34, L. 388/2000 e di cui all'articolo 1, comma 53, L. 244/2007.

Una futura risoluzione dell'Agenzia delle entrate istituirà appositi codici tributo per l'utilizzo dei crediti di imposta da parte dei cessionari.

In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari possono ulteriormente cedere i crediti di imposta ad altri soggetti.

Cordiali saluti  
**Professionisti Associati**