



*C&P Account Management  
Studio Commerciale Tributario*

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)

E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)

E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)

## **Ai gentili clienti e Loro Sedi**

# **Autodichiarazione per la spettanza del credito d'imposta locazioni 2022 per il settore turismo e gestione piscine**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, **l'art. 5 del DL 27.1.2022 n. 4** (c.d. "Sostegni-ter"), ha riproposto il **credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo**, di cui all'art. 28 del DL 34/2020, con riferimento a ciascuno dei **mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022**, limitatamente ad **alcune specifiche imprese** (operanti nel settore turismo o di gestione di piscine). L'art. 5 co. 3 del DL 4/2022 prevede per la prima volta che **"gli operatori economici presentano apposita autodichiarazione all'Agenzia delle entrate attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti"** in materia di aiuti di Stato (in quanto i precedenti crediti d'imposta, relativi al 2020 ed al 2021, non richiedevano autodichiarazioni preventive). Con il provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466 **sono state quindi definite le modalità, i termini di presentazione e il contenuto dell'autodichiarazione** in oggetto, **approvando il relativo modello e le istruzioni di compilazione**. In linea generale l'autodichiarazione deve essere inviata **dall'11.7.2022 al 28.2.2023**. Solo in alcuni casi particolari **va inviata dal 15.9.2022 al 28.2.2023, ovvero per:** i) i soggetti che hanno attivato una partita IVA per proseguire l'attività del de cuius ovvero che hanno posto in essere un'operazione che ha **determinato trasformazione aziendale** nel periodo che intercorre da gennaio 2019 alla data di

*C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO*

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)

E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)

E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)

presentazione dell'autodichiarazione; ii) i **soggetti che intendono comunicare la cessione del credito d'imposta al locatore.**

## Premessa

Il **credito d'imposta sui canoni di locazione** di immobili ad uso non abitativo, originariamente previsto dall'art. 28 del DL 34/2020, è stato riproposto, dall'art. 5 del DL 4/2022, limitatamente ai canoni pagati per i mesi di:

- **gennaio 2022;**
- **febbraio 2022;**
- **marzo 2022.**

## Osserva

Per rispettare il limite del 30.6.2022, che costituisce il limite ultimo per la disciplina del Quadro temporaneo sugli aiuti di Stato, il provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466 **richiede che il pagamento dei canoni sia avvenuto entro il 30.6.2022.**

## Ambito soggettivo

Il credito spetta limitatamente alle:

- ✓ **imprese del settore turistico**, che ne beneficiano indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente (art. 28 co. 3 del DL 34/2020);
- ✓ **imprese dei settori di cui al codice ATECO 93.11.20** - Gestione di piscine che, invece, per effetto del richiamo all'art. 28 del DL 34/2020, dovrebbero accedere al credito solo se aventi "ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente" (tale condizione, tuttavia, non viene indicata né nel provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466, né nelle istruzioni al modello di autodichiarazione).

## Ambito oggettivo

L'ambito oggettivo del credito d'imposta è definito per rinvio all'art. 28 del DL 34/2020. Il credito d'imposta riguarda, quindi, i canoni corrisposti per contratti di:

- locazione di **immobili e sublocazione** (cfr. ris. Agenzia delle Entrate 20.10.2020 n. 68);
- *leasing* operativo di immobili (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 6.6.2020 n. 14);

- concessione di immobili;
- servizi a **prestazioni complesse comprensivi di immobili** (ad es. contratti di *coworking*, cfr. circ. Agenzia delle Entrate 6.6.2020 n. 14, § 3);
- affitto d'azienda comprensivi di immobili.

## Osserva

Per quanto concerne l'oggetto del contratto, **deve trattarsi di immobili** (anche terreni):

- a **uso non abitativo** (a tal fine non rileva la categoria catastale, circ. Agenzia delle Entrate 6.6.2020 n. 14, § 3);
- destinati allo **svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale**, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

## Condizioni

Il credito locazioni per i primi tre mesi del 2022 spetta a condizione che i soggetti sopra indicati abbiano subito una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022** di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019. Inoltre, posto che il credito d'imposta 2022 spetta alle condizioni indicate dall'art. 28 del DL 34/2020 "*in quanto compatibil*", **operano le eccezioni al requisito del calo del fatturato previste da tale norma.**

## Osserva

In particolare, ai sensi dell'art. 28 co. 5 terzo periodo del DL 34/2020, possono accedere al credito d'imposta, **senza dimostrare il calo del fatturato**:

- ✓ i soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1.1.2019;
- ✓ 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 alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19 (31.1.2020).

## Autodichiarazione

Diversamente da quanto avvenuto per i crediti d'imposta locazioni relativi al 2020 ed al 2021, che spettavano automaticamente, senza necessità di alcuna specifica istanza o dichiarazione da parte del contribuente, il credito d'imposta 2022 **viene subordinato alla presentazione di un'autodichiarazione** (art. 5 co. 3 del DL 4/2022) da parte dei soggetti ammessi, "*attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalle Sezioni 3.1 «Aiuti di importo limitato» e 3.12 «Aiuti sotto forma di sostegno a costi fissi non coperti» della predetta Comunicazione*".

## Osserva

Si tratta dell'autodichiarazione individuata dal provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466. Non è, quindi, possibile utilizzare il credito d'imposta locazioni 2022, se non viene presentata l'autodichiarazione approvata con il suddetto provv. 253466/2022.

### Modalità di utilizzo del credito

Il credito d'imposta può essere:

- **utilizzato in compensazione** nel modello F24 ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (i codici tributo devono ancora essere definiti dall'Agenzia delle Entrate);
- utilizzato nella **dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa**;
- **ceduto**, ai sensi dell'art. 122 del DL 34/2020.

## Osserva

Al riguardo, si rileva che il provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466 e le istruzioni al modello di autodichiarazione sembrano fare riferimento alla sola possibilità di cessione "al locatore" prevista dall'art. 28 co. 5-*bis* del DL 34/2020.

### Autodichiarazione

Il provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466 ha definito le modalità e i **termini di presentazione dell'autodichiarazione richiesta** dall'art. 5 co. 3 ultimo periodo del DL 4/2022, per fruire del credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo per i primi tre mesi del 2022.

## Osserva

Il provvedimento, inoltre, ha approvato il **modello da usare per l'autodichiarazione**, che consente anche di comunicare la cessione del credito, **unitamente alle relative istruzioni di compilazione**.

L'autodichiarazione deve essere presentata dagli **operatori economici che possono beneficiare del credito d'imposta sui canoni di locazione** ad uso non abitativo versati con riferimento ai mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022.

## Osserva

Si tratta, come sopra illustrato:

- delle **imprese del settore turistico e delle imprese dei settori di cui al codice ATECO 93.11.20** - Gestione di piscine;
- che **soddisfino le condizioni per l'accesso al bonus**;
- e che abbiano **versato i canoni di locazione entro il 30.6.2022**.

### Data di pagamento dei canoni

Con riferimento a tale ultima condizione, va precisato che essa **non è desumibile dalla norma che ha istituito il bonus**, ma è stata prevista dal provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466, in ossequio alla normativa sul Quadro temporaneo sugli aiuti di Stato che **stabilisce il 30.6.2022 come termine ultimo**. Si ricorda, infatti, che il punto 14 della decisione 6.5.2022, con cui la Commissione europea ha autorizzato il credito locazioni 2022, ha precisato, in ossequio alla nota 24 del Quadro temporaneo, che *"l'onere fiscale in relazione al quale è concesso l'aiuto deve essere sorto entro il 30 giugno 2022"* (traduzione non ufficiale).

Il citato provvedimento ha dato attuazione a questo limite affermando che i **canoni da cui scaturisce il credito devono essere stati corrisposti entro il 30.6.2022**.

### Modalità e termini di presentazione dell'autodichiarazione

L'autodichiarazione, redatta mediante l'apposito modello, approvato con il provv. 30.6.2022 n. 253466, va presentata all'Agenzia delle Entrate:

- esclusivamente con **modalità telematiche** mediante i canali telematici della stessa Agenzia;
- direttamente dal beneficiario o **tramite un intermediario abilitato**.

### Termini di presentazione

In linea generale l'autodichiarazione **deve essere inviata dall'11.7.2022 al 28.2.2023**.

Solo in alcuni casi particolari **va inviata dal 15.9.2022 al 28.2.2023**, ovvero per:

- i soggetti che **hanno attivato una partita IVA per proseguire l'attività del *de cuius*** ovvero che hanno posto in essere un'operazione che ha determinato trasformazione aziendale nel periodo che intercorre da gennaio 2019 alla data di presentazione dell'autodichiarazione e che, pertanto, sono tenuti alla compilazione dei campi "Erede che prosegue l'attività del *de cuius*/trasformazione" e "Codice fiscale del *de cuius*/PARTITA IVA cessata" nel frontespizio del modello di autodichiarazione;
- i soggetti che intendono **comunicare la cessione del credito d'imposta al locatore.**

**Entro 5 giorni dalla presentazione dell'autodichiarazione**, viene rilasciata (nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate) una **ricevuta che ne attesta la presa in carico**, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni.

**Entro 10 giorni dalla data di presentazione dell'autodichiarazione**, viene, poi, rilasciata una seconda ricevuta per comunicare ai richiedenti il riconoscimento ovvero il **diniego del credito d'imposta**.

### *Fruizione del credito*

Il credito d'imposta locazioni spettante per **i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022** può essere utilizzato a partire dal giorno lavorativo successivo alla data di rilascio della seconda ricevuta ottenuta dopo la presentazione dell'autodichiarazione.

Solo per le autodichiarazioni riguardanti **un credito d'imposta superiore a 150.000,00 euro**, il credito è utilizzabile in esito alle verifiche antimafia previste dal DLgs. 6.9.2011 n. 159; in tal caso, in assenza di motivi ostativi, l'Agenzia delle Entrate **comunica l'autorizzazione all'utilizzo del credito d'imposta**.

Per quanto concerne l'utilizzo del credito d'imposta in compensazione nel modello F24, il provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466 **precisa che i codici tributo da utilizzare** (da parte del beneficiario o del cessionario del credito) **saranno istituiti con una successiva risoluzione** della stessa Agenzia. Il modello F24 dovrà essere presentato **esclusivamente tramite i servizi telematici** resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

## Osserva

Il modello F24 **verrà scartato dal sistema ove l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare massimo fruibile** in base all'autodichiarazione, anche tenendo conto di precedenti utilizzi. Lo scarto è comunicato, al soggetto che ha trasmesso il modello F24, tramite apposita ricevuta consultabile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

### *Cessione del credito d'imposta*

Il modello di autodichiarazione approvato dal provv. Agenzia delle Entrate 30.6.2022 n. 253466 può essere utilizzato anche per **comunicare la cessione del credito locazioni 2022** (il "vecchio" modello per la cessione del credito, infatti, poteva essere utilizzato solo fino al 31.12.2021).

## Osserva

In proposito, il provvedimento chiarisce che **la comunicazione della cessione del credito d'imposta può essere effettuata esclusivamente da parte del soggetto cedente**, compilando la sezione III del quadro A del modello di autodichiarazione

**Non è ammessa la cessione parziale**, di modo che, per ogni contratto di locazione per il quale si opta per la cessione del credito, **deve essere ceduto l'intero importo del credito spettante**.

## Osserva

Si ricorda che se si intende cedere il credito d'imposta al locatore l'autodichiarazione **può essere presentata solo a partire dal 15.9.2022**.

Il cessionario è tenuto a comunicare l'accettazione del credito ceduto **utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate**.

## Osserva

Dopo l'accettazione, il cessionario utilizza il credito d'imposta:

- nei **limiti dell'importo ceduto**;
- alle **stesse condizioni applicabili al cedente**;

- con le stesse **modalità previste per il soggetto cedente.**

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti

**C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO**

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651*

*Via Orazio Coccinari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476*

*Via Consalvo da Cordova, 15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310*

*E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)*

*E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)*

*E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)*