

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Analisi e commenti

DI Sostegni bis - 2: bonus affitti per immobili strumentali e aziende

31 Maggio 2021

Ampliata la platea dei soggetti ammessi all'agevolazione, ora destinata ai contribuenti in possesso dei requisiti per il riconoscimento del contributo a fondo perduto "alternativo"



Estensione del perimetro applicativo e proroga per il credito d'imposta sui canoni di locazione commerciale. Si tratta, per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i *tour operator*, del prolungamento fino a luglio del bonus già spettante da gennaio ad aprile; per le altre imprese e i professionisti, invece, è il ripristino per i primi cinque mesi del 2021, con qualche novità, della misura di sostegno

accordata nel 2020.

Le novità normative sul "bonus affitti", nell'[articolo 4](#) del decreto legge n. 73/2021.

Imprese turistico-ricettive, agenzie di viaggio e tour operator

Il comma 1 della disposizione in esame interviene sull'[articolo 28](#) del DL n. 34/2020 (decreto "Rilancio"), sostituendo, nell'ultimo periodo del comma 5, la data del 30 aprile 2021 con quella del **31 luglio 2021**. In questo modo, è prolungata di altri tre mesi l'applicazione della norma che, alle imprese turistico-ricettive (strutture alberghiere e agrituristiche), alle agenzie di viaggio e turismo, ai *tour operator* e agli stabilimenti termali, riconosceva fino allo scorso 30 aprile (termine così prorogato dall'ultima legge di bilancio - articolo 1, [comma 602](#), legge n. 178/2020) un credito d'imposta pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione di immobili a uso non

abitativo destinati allo svolgimento dell'attività ovvero pari al 50% dell'ammontare mensile dei canoni per affitto d'azienda. L'accesso al beneficio è subordinato alla circostanza che nel mese di riferimento del 2021 si sia subito una contrazione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019.

A tali soggetti, diversamente da quanto stabilito per le altre categorie di contribuenti ammessi all'incentivo (vedi paragrafo successivo), il credito spetta indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel 2019.

Altri operatori economici

Il comma 2 si rivolge, invece, agli operatori economici diversi dai precedenti, ripristinando, per le mensilità **da gennaio a maggio 2021**, il "bonus affitti" in relazione ai canoni di locazione commerciale o per l'affitto d'azienda. L'agevolazione, finalizzata a contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure restrittive connesse all'emergenza epidemiologica che hanno causato un calo del fatturato e dei corrispettivi a fronte della permanenza di costi fissi, è stata introdotta dal richiamato articolo 28 del decreto "Rilancio" per il solo periodo marzo-maggio 2020 ed è stata poi replicata dal decreto "Ristori" (**articolo 8**, DI n. 137/2020) per gli ultimi tre mesi dell'anno, limitatamente però ai settori interessati dalle ulteriori sospensioni e limitazioni imposte in quel periodo (**Dpcm 24 ottobre 2020**) per fronteggiare l'emergenza epidemiologica (vedi "**DI "Ristori", le misure - 3. Altri tre mesi di bonus affitti**").

L'entità del beneficio rimane invariata: il credito d'imposta è pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili a uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo e al 30% dell'ammontare mensile dei canoni per affitto d'azienda. Cambia, però, risultando più ampia, la platea dei soggetti che può usufruirne.

Le novità

Destinatari del nuovo "bonus affitti", infatti, sono coloro che svolgono attività d'impresa, arte o professione, con **ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro** nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del "Sostegni bis", vale a dire nel 2019 per i contribuenti "solari" (la norma del "decreto Rilancio", invece, aveva fissato la soglia massima per l'ammissione a 5 milioni di euro di ricavi/compensi). Possono beneficiarne anche gli enti non commerciali, compresi quelli del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti; l'agevolazione, in tal caso, riguarda i canoni di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili a uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.

Altra novità è rappresentata dalla diversa modalità di calcolo della condizione necessaria per aver

diritto al *bonus*, ossia il calo dei ricavi o compensi. È ora stabilito che, ai soggetti che esercitano attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo **1° aprile 2020 - 31 marzo 2021** sia **inferiore almeno del 30%** rispetto a quello del periodo 1° aprile 2019 - 31 marzo 2020 (si prescinde da tale requisito per coloro che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019). Invece, la norma in vigore lo scorso anno richiedeva che la diminuzione del fatturato venisse verificata con riferimento al singolo mese e che la stessa fosse di almeno il 50 per cento.

Caratteristiche del *bonus*

Il credito d'imposta può essere utilizzato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta oppure in compensazione, in ogni caso solo dopo aver provveduto al pagamento dei canoni. In alternativa, avvalendosi della disposizione introdotta dal decreto "Rilancio" per favorire la cessione dei crediti d'imposta riconosciuti da provvedimenti emanati per fronteggiare l'emergenza da Covid-19 (**articolo 122**, DI n. 34/2020), può essere ceduto, anche in parte, ad altri soggetti, compreso lo stesso locatore o concedente a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare (**provvedimento 1° luglio 2020**).

Il "*bonus affitti*", inoltre, non è soggetto ai limiti in materia di utilizzo dei crediti (**articolo 1**, comma 53, legge n. 244/2007, e **articolo 34**, comma 1, legge n. 388/2000), non concorre alla formazione né della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi né del valore della produzione ai fini dell'Irap e non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi e dei componenti negativi (**articolo 61** e **articolo 109**, comma 5, Tuir).

La misura agevolativa va applicata nel rispetto delle condizioni e dei limiti fissati dalla Commissione europea con il "*Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza Covid-19*" e successive modifiche, consultabili sul portale Mise del **Registro nazionale degli aiuti di Stato**.

continua

La ***prima puntata*** è stata pubblicata venerdì 28 maggio

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/dl-sostegni-bis-2-bonus-affitti-immobili-strumentali-e-aziende>