

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Credito d'imposta affitti: ultimi chiarimenti e novità 2021***

di **Alessandro Carlesimo**



Seminario di specializzazione  
**TURISMO RURALE: AGRITURISMO,  
ENOTURISMO E OLEOTURISMO**  
Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!  
accedi al sito >

Il legislatore è intervenuto nuovamente sulla disciplina del *tax credit* locazioni di cui all'[articolo 28 D.L. 34/2020](#), prevedendo **un'estensione temporale della portata applicativa dell'agevolazione**. In particolare, **il bonus è stato riconosciuto, per le mensilità del 2021, alle imprese operanti nel settore turistico ricettivi, ai tour operator ed alle agenzie di viaggio**.

La **Legge di Bilancio 2021** ha infatti riformulato l'ultimo periodo dell'[articolo 28, comma 5, D.L. 34/2020](#), come segue: *"Per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator, il credito d'imposta spetta fino al 30 aprile 2021"*. Nella previgente versione si faceva riferimento al 31 dicembre 2020 e non venivano annoverate le attività diverse dalle strutture turistico ricettive. **Nulla cambia per i soggetti diversi dalle imprese operanti in ambito turistico**: questi ultimi beneficiano del credito di imposta relativo ai mesi da marzo a giugno 2020, e da ottobre a dicembre 2020, alle condizioni previgenti.

L'intervento legislativo comporta invece un **notevole beneficio per le agenzie di viaggio e tour operator, contribuenti che non venivano richiamati nel dettato normativo, benché fossero stati inclusi negli allegati di cui al Decreto Ristori – bis e, quindi, ammessi al credito di imposta per le mensilità ottobre novembre e dicembre a condizione che si trovassero in zona rossa**. Con la Legge di bilancio 2021, di fatto, si produce un effetto *"recapture"* che permette alle agenzie di viaggio ed ai *tour operator* di sfruttare il credito relativamente ai canoni delle mensilità da marzo 2020 ad aprile 2021, indipendentemente dalla collocazione geografica delle attività esercitate.

La misura comporta altresì il **prolungamento al 30 aprile 2021 del credito d'imposta riconosciuto alle strutture turistico ricettive**. Queste ultime, già state destinatarie della precedente estensione (dal mese di maggio 2020 fino al 31 dicembre 2020) operata dall'[articolo 77 D.L. 104/2020](#) (c.d. "Decreto Agosto"), possono dunque sfruttare l'istituto anche nelle 4 mensilità successive del 2021.

	REGIME	MENSILITA' AGEVOLATE
IMPRESE TURISTICO RICETTIVE	D.L. RILANCIO - PRIMA VERSIONE	DA MARZO A MAGGIO 2020
	D.L. AGOSTO	DA MARZO A DICEMBRE 2020
	DECRETI RISTORI	DA MARZO A DICEMBRE 2020
	<b>LEGGE DI BILANCIO 2021</b>	<b>DA MARZO 2020 AD APRILE 2021</b>
IMPRESE TURISTICO RICETTIVE STAGIONALI	D.L. RILANCIO - PRIMA VERSIONE	DA APRILE A GIUGNO 2020
	D.L. AGOSTO	DA APRILE A DICEMBRE 2020
	DECRETI RISTORI	DA APRILE A DICEMBRE 2020
	<b>LEGGE DI BILANCIO 2021</b>	<b>DA APRILE 2020 AD APRILE 2021</b>
AGENZIE DI VIAGGIO E TOUR OPERATOR	D.L. RILANCIO - PRIMA VERSIONE	DA MARZO A LUGLIO 2020
	D.L. AGOSTO	DA MARZO A LUGLIO 2020
	DECRETI RISTORI	DA MARZO A LUGLIO 2020 E DA OTTOBRE A DICEMBRE 2020 SE "IN ZONA ROSSA"
	<b>LEGGE DI BILANCIO 2021</b>	<b>DA MARZO 2020 AD APRILE 2021</b>

Nel caso di imprese *multi-attività*, l'estensione è valida **se l'attività turistico ricettiva, agenzia di viaggio o tour operator è prevalente rispetto alle altre eventualmente esercitate**. Tale dubbio è stato fugato in occasione dell'evento "*Telefisco 2021*", nell'ambito del quale **è stata negata la possibilità per l'impresa turistico ricettiva di accedere al credito nell'ipotesi in cui svolga anche attività di ristorazione ed in misura prevalente rispetto a quella alberghiera** (la verifica va effettuata prendendo in considerazione il valore dei ricavi rispetto ai ricavi generali dell'ultimo periodo d'imposta per il quale è stata presentata la dichiarazione dei redditi).

Le condizioni di accesso al credito per tali **oggetti coincidono con quelle già previste dalle precedenti versioni del bonus e ricalcano la disciplina contenuta all'interno del Decreto Rilancio**.

Pertanto, il credito matura a condizione che sia **accertato il calo del fatturato con uno scostamento pari ad almeno il 50% rispetto al dato riscontrato nella corrispondente mensilità**

dell'anno precedente.

Non trova di converso applicazione la soglia riferita al volume dei ricavi e compensi registrati nel periodo d'imposta precedente, essendo applicabile l'[articolo 28, comma 3, D.L. 34/2020](#), secondo cui *“il credito di imposta di cui ai commi 1 e 2 spetta alle strutture alberghiere, termali, alle agenzie di viaggio e turismo e ai tour operator **indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente**”*. La percentuale riconosciuta corrisponde ad una percentuale specifica del canone contrattuale vigente:

- **60%** del canone di **contratto di locazione**;
- **30%** del canone di **contratti di servizi a prestazioni complesse**;
- **30%** del canone di **contratto di affitto d'azienda** relativo ad agenzie di viaggio e tour operator;
- **50%** del canone di **affitto d'azienda di strutture turistico ricettive** (qualora in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti).

**Ai fini dell'attribuzione effettiva del credito, rileva il principio di cassa.** Pertanto, la fruizione del credito rimane sospesa fino al giorno successivo al versamento della mensilità del canone ([circolare AdE 14/E/2020](#)).

Il credito **può essere utilizzato** mediante:

- **utilizzo** in compensazione orizzontale ai sensi dell'[articolo 17 D.Lgs. 241/1997](#);
- **riporto a scomputo dalle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi** dell'anno di sostenimento della spesa;
- **cessione totale o parziale del credito ad altri soggetti, compreso il locatore o il concedente.**

Nell'ambito del trasferimento del credito, preme sottolineare quanto chiarito dall'Agenzia nel consueto appuntamento con gli operatori. In particolare, è stato evidenziato che **il cessionario può utilizzare il credito in compensazione entro l'anno in cui è accettata la cessione da parte del cessionario, ovvero utilizzarlo nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di accettazione.**

Esemplificando, il contribuente che ha accettato il credito nel 2020 potrà riportare nella propria dichiarazione 2020 (da presentarsi nel 2021) la parte residua di bonus non compensato orizzontalmente.

Tale precisazione si è resa dovuta in quanto, **nel Provvedimento di attuazione dell'[articolo 122 D.L.34/2020](#), si fa riferimento “al momento di comunicazione”**. Tale riferimento temporale appare impreciso, **tenuto conto del fatto che il perfezionamento della cessione viene a coincidere con il giorno di accettazione da parte del cessionario**, momento che, per ragioni

tecniche, non può che essere successivo alla comunicazione effettuata dal cedente all'Agenzia.

Un altro chiarimento degno di nota si evince dalla **risoluzione AdE 440/E/2020**, nella quale viene chiarito che il credito compete anche **laddove il canone agevolabile sia stato pagato in via anticipata nel 2019**, fermo restando gli altri requisiti necessari.

L'Agenzia è stata inoltre interrogata sulla possibilità di fruizione del credito in caso di **pagamenti nel 2021 dei canoni relativi al 2020: al riguardo l'Amministrazione ha risposto in senso affermativo, ribadendo tuttavia che l'utilizzo del credito è sospeso fino al momento di pagamento del canone.**

Infine, si evince un'ulteriore apertura che riguarda la cessione dei crediti in presenza di **contratti di sublocazione**: viene data la possibilità al locatario di fruire del bonus anche laddove egli conceda, a sua volta, in sublocazione lo stesso immobile a terzi.