

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Il credito d'imposta affitti dopo il Decreto Sostegni bis***

di **Alessandro Carlesimo**

Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio! accedi al sito >

Il **Decreto Sostegni bis**, recentemente pubblicato in Gazzetta Ufficiale (G.U. 123 del 25/5/2021) introduce nuove forme di sostegno in risposta alla congiuntura negativa da Covid-19.

Tra le misure più importanti, il legislatore non dimentica il **tax credit locazioni**.

**Il bonus riconosciuto ai conduttori viene infatti potenziato tramite l'estensione del periodo rilevante dell'agevolazione.**

*In primis* l'[articolo 4, comma 1, D.L. 73/2021](#) proroga dal **30 Aprile 2021 al 31 Luglio 2021 il credito spettante alle imprese operanti nel settore turistico e ricettivo**. Restano immutati i presupposti e condizioni di utilizzo: il credito compete a condizione che **le imprese turistico ricettive, agenzie di viaggio e tour operator abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2021 di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese dell'anno 2019**.

L'**entità del credito** è determinata applicando le seguenti percentuali ai canoni versati:

- **60% nel caso di contratti di locazione;**
- **30% nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse;**
- **30% nel caso di affitto d'azienda relativo ad agenzie di viaggio e tour operator;**
- **50% nel caso di affitto d'azienda di strutture turistico ricettive.**

Inoltre, a mente dell'[articolo 28, comma 3, D.L. 34/2020](#), per i soggetti in parola l'agevolazione è fruibile **a prescindere dall'ammontare dei ricavi registrati nei periodi precedenti**.

Nel caso di imprese multiattività, **l'estensione della misura al 31 luglio** trova applicazione se l'attività turistico ricettiva, agenzia di viaggio o tour operator è **prevalente rispetto alle altre eventualmente esercitate**.

All'indomani dell'intervento legislativo **risulta innovata anche la disciplina del bonus locazioni e affitti rivolto ai soggetti diversi dalle imprese operanti in ambito turistico**, relativamente ai canoni corrisposti per l'utilizzo degli immobili destinati ad attività industriale, agricola, artigianale, agricola, all'esercizio di arti e professioni.

La modifica si sostanzia nella **riproposizione, per le mensilità da gennaio a maggio 2021, del credito già riconosciuto con riferimento ai mesi da marzo a giugno 2020 e da ottobre a dicembre 2020** (alle condizioni previste dai Decreti Ristori), nonché nel **cambiamento dei parametri di accesso** all'agevolazione.

Per i soggetti che svolgono attività economica diversi dalle imprese turistiche, **dunque, il bonus compete sino alla mensilità di maggio 2021, previa verifica delle seguenti condizioni:**

- conseguimento **di ricavi o compensi 2019 non eccedenti la soglia dei 15 milioni di euro;**
- **ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020.**

Il criterio di verifica del fatturato su base mensile determinato "mese su mese" è stato così rimpiazzato da quello di misurazione del **calo medio mensile degli introiti calcolato confrontando i periodi che coprono l'arco temporale 1° aprile – 31° marzo.**

Il requisito del **calo del fatturato, tuttavia, non opera per gli operatori che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019.**

Anche **gli enti non commerciali possono beneficiare del credito d'imposta per le mensilità da gennaio a maggio 2021**, indipendentemente dalla sussistenza o meno della contrazione dei ricavi o dei compensi. Il credito è in questo caso riconosciuto in dipendenza di **contratti di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento delle attività istituzionali.**

La misura del credito spettante, sia nel caso delle imprese/professionisti che nel caso di enti non commerciali, corrisponde al **60% o 30 % del canone, a seconda che si tratti, rispettivamente, di contratti di locazione ovvero di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda** comprensivi dell'immobile strumentale.

**Ai fini della maturazione effettiva del credito, il dato letterale della novella continua a dare rilievo al principio di cassa.** Pertanto, l'utilizzo del credito rimane sospeso fino al giorno successivo al versamento della mensilità del canone ([circolare AdE 14/E/2020](#)).

Il credito può essere fruito 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**, ivi inclusi locatore/concedente, banche ed altri intermediari finanziari.

La compensazione in F24 del credito **non è soggetta ad alcun limite di quantitativo annuo**, non trovando applicazione le soglie di cui all'[articolo 1, comma 53, L. 244/2007](#) e [articolo 34 L. 388/2000](#).