

SETTORE

AGEVOLAZIONI

**IL “BONUS CANONI LOCAZIONE” DOPO LA
CONVERSIONE DEL “DECRETO SOSTEGNI-BIS”**

RIFERIMENTI

- Art. 28, DL n. 34/2020
- Art. 4, DL n. 73/2021

IN SINTESI

In sede di conversione del c.d. “Decreto Sostegni-bis”, il Legislatore ha apportato ulteriori modifiche alla disciplina relativa al “bonus canoni di locazione” introdotto dal c.d. “Decreto Rilancio”.

In particolare, in aggiunta alle disposizioni contenute nel testo originario, modificate più volte nel perdurare dell'emergenza COVID-19, il beneficio in esame è stato:

- confermato:
 - fino al 31.7.2021 per le imprese turistico-ricettive / agenzie di viaggio / tour operator;
 - per il periodo 1.1 - 31.5.2021 per le imprese / lavoratori autonomi con ricavi / compensi 2019 non superiori a € 15 milioni;
- esteso alle imprese di commercio al dettaglio con ricavi 2019 superiori a € 15 milioni nonché agli enti non commerciali, compresi gli Enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO
fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

Nell'ambito del DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", l'art. 28 ha riconosciuto alle imprese / lavoratori autonomi / enti non commerciali uno specifico **credito d'imposta riferito ai canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo** nella misura del:

- **60% del canone mensile** di locazione / leasing / concessione di **immobili ad uso non abitativo**;
- **30% del canone** in caso di contratto di **servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda**.

Come stabilito dal DL n. 104/2020, c.d. "Decreto Agosto", per le **strutture turistico-ricettive** il **credito d'imposta relativo all'affitto d'azienda è determinato in misura pari al 50%**. In presenza di 2 contratti (uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda) il bonus spetta per entrambi i contratti.

L'agevolazione, prevista inizialmente per i canoni di locazione pagati nei mesi di marzo / aprile / maggio (aprile / maggio / giugno per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale) è stata oggetto di ripetute riproposizioni nell'ambito dei vari Decreti emanati nel 2020.

In particolare, il beneficio è stato esteso al mese di giugno (luglio per le imprese turistico-ricettive con attività solo stagionale) dall'art. 77 del citato DL n. 104/2020. Limitatamente alle imprese turistico-ricettive tale Decreto ha previsto la spettanza del credito d'imposta fino al 31.12.2020; l'art. 1, comma 602, Legge n. 178/2020 (Finanziaria 2021) ha differito il beneficio al 30.4.2021, con estensione anche alle agenzie viaggi / tour operator.

Si rammenta inoltre che l'agevolazione in esame è stata riconosciuta per i mesi di ottobre, novembre e dicembre, limitatamente ai soggetti esercenti specifiche attività, ad opera dell'art. 8, DL n. 137/2020, c.d. "Decreto Ristori" nonché per specifici soggetti delle c.d. "zone rosse" ad opera del DL n. 149/2020, c.d. "Decreto Ristori-bis" le cui previsioni sono state trasfuse, in sede di conversione, nell'art. 8-bis del citato DL n. 137/2020.

Da ultimo, l'art. 4, DL n. 73/2021, c.d. "Decreto Sostegni-bis" ha esteso la spettanza del credito d'imposta ad un ulteriore periodo, differenziato a seconda che il beneficiario sia un'impresa turistico-ricettiva / agenzia viaggi / tour operator ovvero un'impresa / lavoratore autonomo.



Va evidenziato che per le nuove misure agevolative rilevano le condizioni / limiti previsti della Comunicazione 19.3.2020 C(2020) 1863 final della Commissione UE.

Si rammenta che in alternativa alla compensazione è consentito l'utilizzo nel mod. REDDITI 2022 relativo al 2021 ovvero, in caso di locazione, la cessione dello stesso al locatore, previa accettazione, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone.

IMPRESE TURISTICO-RICETTIVE / AGENZIE VIAGGI / TOUR OPERATOR

Con la modifica dell'ultimo periodo del comma 5 del citato art. 28 il DL n. 73/2021 ha disposto il **differimento** dal 30.4.2021 al **31.7.2021** della spettanza del credito d'imposta (60% del canone ovvero 30% in caso di servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda aumentato al 50% per le imprese turistico-ricettive per affitto d'azienda) a favore delle **imprese turistico-ricettive / agenzie viaggi / tour operator**. Per tali soggetti il bonus è riconosciuto:

- a prescindere dai ricavi / compensi del periodo d'imposta precedente (2019);
- a condizione che abbiano subito una **riduzione del fatturato / corrispettivi** nel mese di riferimento del 2021 **di almeno il 50%** rispetto allo stesso mese del 2019.

IMPRESE / LAVORATORI AUTONOMI

Il "bonus canoni di locazione" (60% del canone ovvero 30% in caso di servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda) è stato esteso dal DL n. 73/2021 ai canoni pagati con riferimento a **ciascuno dei mesi del periodo 1.1 - 31.5.2021** a favore dei seguenti soggetti:

- esercenti **attività d'impresa / lavoro autonomo**, con **ricavi / compensi non superiori a € 15 milioni** (in precedenza € 5 milioni) nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del Decreto in esame (**2019** per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare);

- **enti non commerciali**, compresi gli Enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti. Ai locatari esercenti attività economica il credito spetta a condizione che l'ammontare **medio mensile** del fatturato / corrispettivi del periodo **1.4.2020 - 31.3.2021** sia **inferiore** almeno del **30%** rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato / corrispettivi del periodo **1.4.2019 - 31.3.2020**.

Rispetto al bonus previsto per il 2020, la nuova disposizione non richiede la verifica della riduzione del fatturato / corrispettivi del singolo mese di riferimento. Di conseguenza, il riscontro della riduzione nel predetto periodo (1.4 - 31.3) consente di beneficiare dell'agevolazione per i canoni dei mesi da gennaio a maggio 2021.



Per i soggetti che hanno **iniziato l'attività dall'1.1.2019** il contributo spetta **anche in assenza dei predetti requisiti**. Non è pertanto necessario verificare la riduzione del fatturato / corrispettivi medio mensile. La nuova disposizione non prevede tale "esonero" per i soggetti con domicilio / sede in Comuni calamitati i quali devono, quindi, verificare la riduzione del fatturato / corrispettivi medio dei predetti periodi.

IMPRESE ESERCENTI ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

In sede di conversione, con l'introduzione del nuovo comma 2-bis al citato art. 4, il bonus in esame è ora riconosciuto anche alle imprese esercenti **attività di commercio al dettaglio**:

- con **ricavi superiori a € 15 milioni** nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del Decreto in esame (in generale, 2019), relativamente ai **canoni** pagati con riferimento a **ciascuno dei mesi del periodo 1.1 - 31.5.2021**;
- a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato / corrispettivi del periodo **1.4.2020 - 31.3.2021** sia inferiore almeno del **30%** rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato / corrispettivi del periodo **1.4.2019 - 31.3.2020**.



In caso di **inizio dell'attività dall'1.1.2019** il contributo spetta **anche in assenza dei predetti requisiti**. Non è quindi necessario verificare la riduzione del fatturato / corrispettivi medio mensile (tale esonero non opera per i soggetti con domicilio / sede in Comuni calamitati).

Per i soggetti in esame il credito d'imposta è riconosciuto nella misura del:

- **40% del canone** mensile di locazione / leasing / concessione di immobili ad uso non abitativo;
- **20% del canone** in caso di contratto di servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda.

Soggetto	Condizioni	Canoni agevolati	Bonus spettante
Imprese turistico-ricettive Agenzie viaggi Tour operator	Riduzione fatturato / corrispettivi mese di riferimento 2021 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese 2019	fino al 31.7.2021	60% del canone (30% ovvero 50% per imprese turistico- ricettive affitto d'azienda)
Imprese Lavoratori autonomi	Ricavi / compensi 2019 fino a € 15 milioni + riduzione fatturato / corrispettivi medio mensile del periodo 1.4.2020 - 31.3.2021 inferiore almeno del 30% rispetto quello del periodo 1.4.2019 - 31.3.2020	gennaio - maggio 2021	60% del canone (30% servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda)
Imprese esercenti commercio al dettaglio	Ricavi 2019 superiori a € 15 milioni + riduzione fatturato / corrispettivi medio mensile del periodo 1.4.2020 - 31.3.2021 inferiore almeno del 30% rispetto quello del periodo 1.4.2019 - 31.3.2020	gennaio - maggio 2021	40% del canone (20% servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda)