

SETTORE

AGEVOLAZIONI

**LE NOVITÀ DEL “BONUS LOCAZIONE IMMOBILI”
DOPO LA CONVERSIONE DEL “DECRETO AGOSTO”**

RIFERIMENTI

- Art. 28, DL n. 34/2020
- Art. 77, DL n. 104/2020
- Risposta interpello Agenzia Entrate 13.10.2020, n. 466
- Informative SEAC 26.3.2020, n. 93; 31.3.2020, n. 98; 7.4.2020, n. 104; 11.6.2020, n. 174; 28.8.2020, n. 240; 17.9.2020, n. 264 e 9.10.2020, n. 293

IN SINTESI

In sede di conversione del c.d. “Decreto Agosto”, il Legislatore ha apportato ulteriori modifiche alla disciplina relativa al “Bonus locazione immobili” introdotto dal c.d. “Decreto Rilancio”.

In particolare, in aggiunta alle novità contenute nel testo originario, a favore delle imprese turistico-ricettive è previsto che:

- *in caso di affitto d’azienda il credito è 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;*
- *il credito d’imposta spetta fino al 31.12.2020.*

Anche le predette novità sono subordinate all’autorizzazione dell’UE.

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO
fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

Nell'ambito delle misure di sostegno a favore di imprese / lavoratori autonomi / enti non commerciali adottate dal Legislatore con il DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", l'art. 28 ha previsto 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** utilizzati per lo svolgimento dell'attività industriale / commerciale / artigianale / agricola / di interesse turistico / professionale (**20%** per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi 2019 superiori a € 5 milioni);
 - **30% del canone** in caso di contratto di **servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda** (**10%** per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi 2019 superiori a € 5 milioni);
- commisurato:
 - all'importo **pagato nel 2020** per i canoni di locazione / leasing ("operativo") / concessione riferiti ai **mesi di marzo / aprile / maggio**;
 - all'importo **pagato nel 2020** con riferimento a ciascuno dei mesi di **aprile / maggio / giugno** per le predette strutture turistico ricettive con **attività solo stagionale**;

a condizione che il locatario abbia subito una **riduzione del fatturato / corrispettivi pari ad almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019** (se esercente attività economica).

Tale agevolazione è stata oggetto di numerosi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Da ultimo si segnala la Risposta 13.10.2020, n. 466 riguardante una società che, "*nonostante un aumento delle quantità prodotte*", ha subito una **riduzione del fatturato** nei mesi di aprile e maggio 2020 (non nel mese di marzo) superiore al 50% rispetto agli stessi mesi del 2019, a causa della **riduzione del prezzo di mercato** dei beni.

Secondo l'Agenzia:

- il calo del fatturato / corrispettivi va verificato mese per mese e, pertanto, il credito d'imposta può spettare anche soltanto per uno dei mesi "agevolabili" (come già chiarito nella Circolare 13.4.2020, n. 9/E);
- non assumono rilevanza le variabili che determinano la riduzione del fatturato.

Nel caso di specie, la società istante può usufruire dell'agevolazione soltanto con riferimento ai canoni di locazione pagati per i mesi di aprile e maggio 2020, in quanto soltanto in tali mensilità è rispettato il calo del fatturato richiesto rispetto ai corrispondenti mesi del 2019.

NOVITÀ INTRODOTTE DAL C.D. "DECRETO AGOSTO"

L'art. 77, DL n. 104/2020, c.d. "Decreto Agosto", prevede:

- l'estensione del bonus in esame anche al **canone relativo al mese di giugno** (luglio, per le predette strutture turistico ricettive);
- l'irrilevanza dell'ammontare dei ricavi 2019 (€ 5 milioni) per poter accedere al beneficio anche a favore delle strutture termali (Informativa SEAC [28.8.2020, n. 240](#)).

In sede di conversione, il Legislatore ha modificato il citato art. 77 prevedendo, a favore delle **imprese turistico-ricettive**, che il credito d'imposta:

- in caso di **affitto d'azienda** è determinato nella **misura del 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;
- **spetta fino al 31.12.2020**.



Le predette novità sono subordinate all'autorizzazione dell'UE.

