

## **IL PUNTO SUI BONUS LOCAZIONE IMMOBILI.**

*L'approvazione della legge di Bilancio 2021 (Legge 178/2020) e la recente conversione del Decreto Ristori (DL 137/2020), offrono lo spunto per un aggiornamento sul "bonus affitti e locazioni", introdotto originariamente dal DL 34/2020 (Decreto Rilancio).*

### **1 – SOGGETTI BENEFICIARI E CONDIZIONI PER AVERNE DIRITTO**

Il credito di imposta è riconosciuto, in generale, alle seguenti **categorie di soggetti**:

- esercenti attività di impresa, arte o professione, inclusi i soggetti che adottano il regime forfetario, gli imprenditori e le imprese agricole anche se determinano il reddito su base catastale;
- enti non commerciali, compresi Enti del Terzo Settore e gli enti religiosi civilisticamente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo, destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.

I **contratti** che consentono di poter usufruire del credito di imposta sono:

- locazione di immobili e sublocazione;
- leasing immobiliari (l'Agenzia delle Entrate ammette il leasing operativo, non quello finanziario);
- concessione di immobili;
- servizi di prestazioni complesse come ad esempio contratti di co-working;
- affitto d'azienda comprensivo di immobili.

L'**oggetto del contratto** deve riguardare immobili, anche terreni, ad uso non abitativo (non rileva la categoria catastale, ma l'effettivo utilizzo); destinati allo svolgimento di attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o per l'esercizio abituale della professione; immobili destinati all'attività istituzionale degli enti non commerciali.

In origine, il credito riguardava i mesi da marzo a maggio (da aprile a giugno per le attività stagionali) 2020, poi il DL 104/2020 Decreto Agosto, ha esteso l'applicazione fino al mese di giugno 2020 (luglio per gli stagionali), e fino al 31 dicembre 2020 per le strutture turistico ricettive.

Il DL 137/2020 **Decreto Ristori**, recentemente convertito in Legge ha esteso il credito di imposta ai **mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020**, limitatamente ad alcuni soggetti, svolgenti attività rientranti in appositi allegati e con sede operativa in determinate zone che maggiormente hanno risentito delle chiusure e limitazioni derivanti dai DPCM di ottobre e novembre.

Infine, l'art.1, comma 602 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (**Legge di Bilancio 2021**), estende ulteriormente il credito per le imprese turistico ricettive, che già ne godevano fino al 31 dicembre 2020, fino al 30 aprile 2021, includendo espressamente anche le agenzie di viaggio e tour operator.

Di seguito una tabella che sintetizza i soggetti beneficiari, i mesi interessati dal credito e le condizioni da rispettare per poterne usufruire:

SOGGETTI	APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI	MESI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE	REQUISITI DI CALO DI FATTURATO
tutti i soggetti esercenti attività economica diversa dalle seguenti	credito di imposta del 60% per le locazioni; 30% per l'affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo, se hanno realizzato, nel periodo di imposta precedente, <b>fatturato o corrispettivi minori di 5 milioni di euro</b>	marzo, aprile, maggio e giugno 2020	il fatturato ed i corrispettivi di ciascun mese interessato dall'agevolazione devono essere inferiori di almeno il 50% rispetto al fatturato e corrispettivi del medesimo mese del periodo di imposta precedente
imprese esercenti <b>commercio al dettaglio</b>	credito di imposta del 60% per le locazioni; 30% per l'affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo, se hanno realizzato, nel periodo di imposta precedente, <b>fatturato o corrispettivi minori di 5 milioni di euro</b>	marzo, aprile, maggio e giugno 2020	il fatturato ed i corrispettivi di ciascun mese interessato dall'agevolazione devono essere inferiori di almeno il 50% rispetto al fatturato e corrispettivi del medesimo mese del periodo di imposta precedente
imprese esercenti <b>commercio al dettaglio</b>	credito di imposta del <b>20% per le locazioni; 10% per l'affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo</b> , se hanno realizzato, nel periodo di imposta precedente, <b>fatturato o corrispettivi superiori a 5 milioni di euro</b>	marzo, aprile, maggio e giugno 2020	il fatturato ed i corrispettivi di ciascun mese interessato dall'agevolazione devono essere inferiori di almeno il 50% rispetto al fatturato e corrispettivi del medesimo mese del periodo di imposta precedente
strutture alberghiere, termali, agrituristiche	credito di imposta del 60% sui canoni di locazione e del 50% sui canoni di affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo, <b>a prescindere dall'ammontare dei ricavi e compensi dell'esercizio precedente</b>	- aprile, maggio, giugno, luglio 2020 se le attività ricettive hanno carattere stagionale; - da <b>marzo/aprile 2020 ad aprile 2021</b> per le strutture turistiche ricettive, agenzie viaggio e tour operator	il fatturato ed i corrispettivi di ciascun mese interessato dall'agevolazione devono essere inferiori di almeno il 50% rispetto al fatturato e corrispettivi del medesimo mese del periodo di imposta precedente
agenzie di viaggio	credito di imposta del 60% sui canoni di locazione e del 30% sui canoni di affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo, <b>a prescindere dall'ammontare dei ricavi e compensi dell'esercizio precedente</b>		
tour operator	credito di imposta del 60% sui canoni di locazione e del 30% sui canoni di affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo, <b>a prescindere dall'ammontare dei ricavi e compensi dell'esercizio precedente</b>		
soggetti indicati all'Allegato 1 del DL 137/2020; attività limitate ai sensi del DPCM del 24 ottobre 2020	credito di imposta del 60% per le locazioni; 30% per l'affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo; <b>indipendentemente dall'ammontare dei ricavi e compensi dell'esercizio precedente</b>	<b>ottobre, novembre e dicembre 2020</b>	il fatturato ed i corrispettivi di ciascun mese interessato dall'agevolazione devono essere inferiori di almeno il 50% rispetto al fatturato e corrispettivi del medesimo mese del periodo di imposta precedente
soggetti indicati all'Allegato 2 del DL 137/2020 con sede operativa nelle così dette zone rosse individuate dal DPCM del 3 novembre 2020	credito di imposta del 60% per le locazioni; 30% per l'affitto d'azienda, comprensivo di almeno un immobile non abitativo; <b>indipendentemente dall'ammontare dei ricavi e compensi dell'esercizio precedente</b>	<b>ottobre, novembre e dicembre 2020</b>	il fatturato ed i corrispettivi di ciascun mese interessato dall'agevolazione devono essere inferiori di almeno il 50% rispetto al fatturato e corrispettivi del medesimo mese del periodo di imposta precedente

**Nota 1:** Se il contribuente non esercita un'attività rientrante nell'ambito turistico recettivo, di agenzia viaggio o tour operator, oppure un'attività compresa nell'allegato 1, o allegato 2 in zona rossa o arancione, il bonus sulle locazioni si ferma al mese di giugno, non trovando applicazione alcuna estensione del periodo di riferimento dell'agevolazione.

**Nota 2:** Per le imprese esercenti il commercio al dettaglio, il livello del fatturato o dei corrispettivi dell'anno precedente, minori o maggiori di 5 milioni di euro, determinano il riconoscimento di percentuali differenti per l'individuazione del credito di imposta spettante.

**Nota 3:** Il calo del fatturato è un requisito sempre richiesto, ad eccezione dei seguenti casi:

- i soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019;
- i soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio dei comuni colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da Covid 19.

**Nota 4:** Per poter usufruire del bonus il canone deve essere pagato: interessante citare un'interpretazione estensiva che si evince dalla relazione al Ristori bis (DL 149/2020) secondo la quale il pagamento del canone di dicembre 2020 può avvenire anche nel 2021.

Se il pagamento non è avvenuto non si può usufruire del credito in via anticipata, tuttavia è consentito cedere il credito al locatore a titolo di pagamento del canone e in questo caso il versamento si deve intendere eseguito nello stesso momento in cui risulta efficace la sua cessione.

## **2 – MODALITA' DI UTILIZZO DEL CREDITO**

Il credito di imposta può essere utilizzato in compensazione, riportandolo nella dichiarazione dei redditi del periodo di imposta in cui si è sostenuta la spesa, oppure indicandolo nella colonna "a credito" del modello di pagamento F24, con codice tributo 6920, inviato per mezzo dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate successivamente all'avvenuto pagamento del canone oppure può essere oggetto di cessione, anche parziale, al locatore o istituti di credito: coloro che decidono di cedere il credito devono comunicare l'avvenuta cessione, inviando un modello predisposto dall'Agenzia delle Entrate, fino al 31 dicembre 2021, esclusivamente attraverso il servizio web messo a disposizione all'interno dell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate.

La comunicazione può essere inviata anche avvalendosi di un intermediario abilitato.

I soggetti che hanno ricevuto il credito devono comunicare, a loro volta, l'accettazione sempre all'interno dell'area autenticata. Dal giorno lavorativo successivo alla comunicazione della cessione, possono utilizzare il credito in compensazione tramite F24 (in tal caso il codice tributo da utilizzare per la compensazione del credito è 6931) o cederlo a loro volta ad altri soggetti entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione.

Oltre a questo termine, la quota non compensata non potrà essere usata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

*Dr.ssa Federica Salvagno*

*Treviso, 7 gennaio 2021*

Allegato 1)		
Codice Ateco	Descrizione attività	Percentuale ristoro
20.51.02	Fabbricazione di articoli esplosivi	100%
47.78.35	Commercio al dettaglio di bomboniere	100%
49.32.10	Trasporto con taxi	100%
49.32.20	Trasporto mediante noleggio di autovetture da rimessa con conducente	100%
49.39.01	Gestioni di funicolari, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi di transito urbano o sub-urbano	200%
49.39.09	Altre attività di trasporti terrestri di passeggeri nca	100%
50.30.00	Trasporto di passeggeri per vie d'acqua interne (inclusi i trasporti lagunari)	100%
52.21.30	Gestione di stazioni per autobus	100%
55.10.00	Alberghi	150%
55.20.10	Villaggi turistici	150%
55.20.20	Ostelli della gioventù	150%
55.20.30	Rifugi di montagna	150%
55.20.40	Colonie marine e montane	150%
55.20.51	Affittacamere per brevi soggiorni case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	150%
55.20.52	Attività di alloggio connesse alle aziende agricole	150%
55.30.00	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	150%
55.90.20	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero	150%
56.10.11	Risotrazione e somministrazione	200%
56.10.12	Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole	200%
56.10.20	Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi per asporto	50%
56.10.30	Gelaterie e pasticcerie	150%
56.10.41	Gelaterie e pasticcerie ambulanti	150%
56.10.42	Ristorazione ambulante	200%
56.10.50	Ristorazione su treni e navi	200%
56.21.00	Catering per eventi, banqueting	200%
56.30.00	Bar e altri esercizi simili senza cucina	150%
59.13.00	Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi	200%
59.14.00	Attività di proiezione cinematografica	200%
61.90.20	Posto telefonico pubblico e internet point	50%
74.20.11	Attività di fotoreporter	100%
74.20.19	Altre attività di riprese fotografiche	100%
74.30.00	Traduzione e interpretariato	100%
74.90.94	Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport	200%
77.39.94	Noleggio di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, f	200%
79.90.11	Servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento	200%
79.90.19	Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio nca	200%
79.90.20	Attività delle guide e degli accompagnatori turistici	200%
82.30.00	Organizzazione di convegni e fiere	200%
85.51.00	Corsi sportivi e ricreativi	200%
85.52.01	Corsi di danza	100%
85.52.09	Altra formazione culturale	200%
90.01.01	Attività nel campo della recitazione	200%
90.01.09	Altre rappresentazioni artistiche	200%
90.02.01	Noleggio con operatore di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli	200%
90.02.09	Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche	200%
90.03.09	Altre creazioni artistiche e letterarie	200%
90.04.00	Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche	200%
91.01.00	Attività di biblioteche ed archivi	200%
91.02.00	Attività di musei	200%
91.03.00	Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili	200%
91.04.00	Attività degli orti botanici, dei giardini zoologici e delle riserve naturali	200%
92.00.02	Gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o gettone	100%
92.00.09	Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse (comprese le sale bingo)	200%
93.11.10	Gestione di stadi	200%
93.11.20	Gestione di piscine	200%
93.11.30	Gestione di impianti sportivi polivalenti	200%
93.11.90	Gestione di altri impianti sportivi nca	200%
93.12.00	Attività di club sportivi	200%
93.13.00	Gestione di palestre	200%
93.19.10	Enti e organizzazioni sportive, promozione di eventi sportivi	200%
93.19.92	Attività delle guide alpine	200%
93.19.99	Altre attività sportive nca	200%
93.21.00	Parchi di divertimento e parchi tematici	200%
93.29.10	Discoteche, sale da ballo night-club e simili	400%
93.29.30	Sale giochi e biliardi	200%
93.29.90	Altre attività di intrattenimento e di divertimento nca	200%
94.99.20	Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby	200%
94.99.90	Attività di altre organizzazioni associative nca	200%
96.01.10	Attività delle lavanderie industriali	100%
96.04.10	Servizi di centri per il benessere fisico (esclusi gli stabilimenti termali)	200%
96.04.20	Stabilimenti termali	200%
96.09.05	Organizzazione di feste e cerimonie	200%

Allegato 2)		
Codice Ateco	Descrizione attività	Percentuale ristoro
47.19.10	Grandi magazzini	200%
47.19.90	Empori ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari	200%
47.51.10	Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa	200%
47.51.20	Commercio al dettaglio di filati per maglieria e merceria	200%
47.53.11	Commercio al dettaglio di tende e tendine	200%
47.53.12	Commercio al dettaglio di tappeti	200%
47.53.20	Commercio al dettaglio di carta da parati e rivestimenti per pavimenti (moquette e linoleum)	200%
47.54.00	Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati	200%
47.64.20	Commercio al dettaglio di natanti ed accessori	200%
47.72.10	Commercio al dettaglio di calzature e accessori	200%
47.78.34	Commercio al dettaglio di articoli da regalo e per fumatori	200%
47.59.10	Commercio al dettaglio di mobili per la casa	200%
47.59.20	Commercio al dettaglio di utensili per la casa, di cristallerie e vasellame	200%
47.59.40	Commercio al dettaglio di macchine per cucire e per maglieria per uso domestico	200%
47.59.60	Commercio al dettaglio di strumenti musicali e spartiti	200%
47.59.91	Commercio al dettaglio di articoli in legno, sughero, vimini e articoli in plastica per uso domestico	200%
47.59.99	Commercio al dettaglio di altri articoli per uso domestico nca	200%
47.63.00	Commercio al dettaglio di registrazioni musicali e video in esercizi specializzati	200%
47.71.10	Commercio al dettaglio di confezioni per adulti	200%
47.71.40	Commercio al dettaglio di pellicce e di abbigliamento in pelle	200%
47.71.50	Commercio al dettaglio di cappelli, ombrelli, guanti e cravatte	200%
47.72.20	Commercio al dettaglio di articoli di pelletteria e da viaggio	200%
47.77.00	Commercio al dettaglio di orologi, articoli di gioielleria e argenteria	200%
47.78.10	Commercio al dettaglio di mobili per ufficio	200%
47.78.31	Commercio al dettaglio di oggetti d'arte (incluse le gallerie d'arte)	200%
47.78.32	Commercio al dettaglio di oggetti di artigianato	200%
47.78.33	Commercio al dettaglio di arredi sacri ed articoli religiosi	200%
47.78.35	Commercio al dettaglio di bomboniere	200%
47.78.36	Commercio al dettaglio di chincaglieria e bigiotteria (inclusi gli oggetti ricordo e gli articoli di promozione pubblicitaria)	200%
47.78.37	Commercio al dettaglio di articoli per le belle arti	200%
47.78.50	Commercio al dettaglio di armi e munizioni, articoli militari	200%
47.78.91	Commercio al dettaglio di filatelia, numismatica e articoli da collezionismo	200%
47.78.92	Commercio al dettaglio di spaghi, cordami, tele e sacchi di juta e prodotti per l'imballaggio (esclusi quelli in carta e cartone)	200%
47.78.94	Commercio al dettaglio di articoli per adulti (sexi shop)	200%
47.78.99	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari nca	200%
47.79.10	Commercio al dettaglio di libri di seconda mano	200%
47.79.20	Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato	200%
47.79.30	Commercio al dettaglio di indumenti e altri oggetti usati	200%
47.79.40	Case d'asta al dettaglio (escluse aste via internet)	200%
47.81.01	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ortofrutticoli	200%
47.81.02	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ittici	200%
47.81.03	Commercio al dettaglio ambulante di carne	200%
47.81.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti alimentari e bevande nca	200%
47.82.01	Commercio al dettaglio ambulante di tessuti, articoli tessili per la casa, articoli di abbigliamento	200%
47.82.02	Commercio al dettaglio ambulante di calzature e pelletterie	200%
47.89.01	Commercio al dettaglio ambulante di fiori, piante, bulbi, semi e fertilizzanti	200%
47.89.02	Commercio al dettaglio ambulante di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura, attrezzature per il giardinaggio	200%
47.89.03	Commercio al dettaglio ambulante di profumi e cosmetici, saponi, detersivi ed altri detersivi per qualsiasi uso	200%
47.89.04	Commercio al dettaglio ambulante di chincaglieria e bigiotteria	200%
47.89.05	Commercio al dettaglio ambulante di arredamenti per giardino, mobili, tappeti e stuoie, articoli casalinghi, elettrodomestici, materiale elettrico	200%
47.89.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti nca	200%
47.99.10	Commercio al dettaglio di prodotti vari, mediante l'intervento di un dimostratore o di un incaricato alla vendita (porta a porta)	200%
96.02.02	Servizi degli istituti di bellezza	200%
96.02.03	Servizi di manicure e pedicure	200%
96.09.02	Attività di tatuaggio e piercing	200%
96.09.03	Agenzie matrimoniali e di incontro	200%
96.09.04	Servizi di cura degli animali da compagnia (esclusi i servizi veterinari)	200%
96.09.09	Altre attività di servizi per la persona nca	200%