

Tax News

Bonus canoni di locazione immobili

di Matteo Venturato – Junior Tax Consultant

Art. 28, DL n. 34/2020 cd “Decreto Rilancio”

Art. 77, DL n.104/2020 cd “Decreto Agosto”

Al fine di fronteggiare le conseguenze economiche e finanziarie causate dal protrarsi dell'emergenza COVID-19, il “Decreto Rilancio” ha previsto un **credito di imposta riferito ai canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo** pagati nei mesi di **marzo, aprile e maggio**. Successivamente il “Decreto Agosto” ha potenziato la portata del credito in esame estendendolo anche al canone relativo al mese di **giugno**.

Possono accedere al credito d'imposta:

- Imprenditori individuali (compresi i contribuenti forfetari), sas, snc;
- Spa, sapa, srl, società cooperative, società di mutua assicurazione, società europee e società cooperative europee residenti in Italia;
- Enti non commerciali (compresi Enti del Terzo Settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti);
- Imprenditori ed imprese agricole.

Il beneficio è riconosciuto se i soggetti citati rispettano i seguenti requisiti:

- **Ricavi/compensi 2019 non superiori a € 5 milioni.** Tale limite non rileva per: le strutture alberghiere/agrituristiche/agenzie di viaggio/tour operator/strutture termali;
- **Riduzione del fatturato/corrispettivi pari ad almeno 50% rispetto allo stesso mese del 2019.** Tale condizione va verificata mese per mese perché il credito può spettare anche per uno solo dei mesi previsti. La riduzione non è richiesta ai soggetti che:
 - hanno iniziato l'attività dal 1° gennaio 2019;
 - a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso hanno il domicilio fiscale/sede operativa nei Comuni “colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data della dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19”.

Il credito di imposta spetta nella misura del:

- **60% del canone mensile di locazione/leasing operativo/concessione di immobili ad uso non abitativo** utilizzati per lo svolgimento dell'attività (20% per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi superiori a € 5 milioni). Il credito è riconosciuto anche con riferimento all'immobile locato ad uso abitativo strumentale all'attività di Bed and Breakfast esercitata in forma imprenditoriale;
- 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);
- 50% del canone di locazione con riferimento ad un immobile utilizzato promiscuamente per l'esercizio dell'attività di lavoro autonomo.

Il beneficio si calcola in riferimento ai mesi di marzo, aprile, maggio e giugno. Per le attività ricettive stagionali il conteggio va fatto sui mesi di aprile, maggio, giugno e luglio.

A titolo esemplificativo si ipotizza che una srl, che non svolge attività ricettiva stagionale, abbia avuto nel 2019 ricavi complessivi inferiori a 5 milioni e abbia pagato per i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020 un canone di locazione di € 800.

MESE	FATTURATO 2019	FATTURATO 2020	VARIAZIONE	CREDITO D'IMPOSTA
MARZO	20.000 €	9.000 €	-55%	800 € x 60%=480
APRILE	20.000 €	3.000 €	-85%	800 € x 60%=480
MAGGIO	20.000 €	15.000 €	-25%	NON SPETTANTE
GIUGNO	20.000 €	22.000 €	+10%	NON SPETTANTE

Il credito totale spettante in questo caso sarebbe quindi di € 960 (480 per marzo + 480 per aprile).

Il credito d'imposta può essere:

- Utilizzato nel **mod. REDDITI 2021**, relativo al 2020;
- Utilizzato in compensazione nel **mod. F24** con il codice tributo 6920, solo successivamente al pagamento dei canoni;
- **Ceduto, anche parzialmente, ad altri soggetti** (compresi istituti di credito) nel periodo 19/05/2020-31/12/2020 inviando apposita comunicazione attraverso il servizio web nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.