

Il bonus locazioni spetta anche per canoni pagati nel 2021

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 3 Febbraio 2021

Se il canone non è stato ancora pagato, la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento in cui ciò avvenga

Canoni pagati nel 2021

Canoni pagati nel 2021: spetta il bonus anche sui canoni che "sfiorano", si tratta di una precisazione dell'Agenzia delle entrate a Telefisco 2021.

Se il canone non è stato ancora pagato, la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento in cui ciò avvenga. Pertanto, anche nel caso in cui il canone riferito ai mesi precedenti sia pagato nel 2021, il credito d'imposta si può utilizzare dopo l'avvenuto pagamento.

Con la risoluzione n. 440/2020 è stato chiarito che il tax credit locazioni disciplinato dall'articolo 28 del [decreto legge 34/2020](#) compete anche se il pagamento dei canoni "agevolabili" è avvenuto nel corso del 2019 (fermo restando ovviamente il rispetto di tutti i requisiti previsti dalla legge).

E' stato chiesto all'agenzia delle entrate se lo stesso principio possa applicarsi anche se il pagamento dei canoni avviene nel corso del 2021.

Come chiarito con la [circolare 14/E del 2020](#), in base al comma 5 dell'articolo 28 del decreto rilancio, il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nei periodi di riferimento.

In particolare, nel medesimo documento di prassi è stato precisato che è necessario che il canone sia stato corrisposto per poter fruire del credito.

Inoltre, nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento.

Pertanto, anche nel caso in cui il canone relativo ai mesi di riferimento sia pagato nel 2021, fermi restando gli ulteriori requisiti, il credito d'imposta in esame risulta utilizzabile successivamente all'avvenuto pagamento.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Bonus locazioni nel Modello Redditi 2021](#)

[Decreto Sostegni bis: le novità per il bonus locazione](#)

Iva indetraibile da conteggiare

Quesito:

Per i soggetti che esercitano attività di impresa, ai fini della fruizione del tax credit locazioni ex articolo 28 del decreto legge 34/2020, rileva l'Iva pagata ma non detraibile visto che si trasforma in un vero e proprio costo per il locatario? Si pensi ai soggetti con pro rata di detraibilità pari a zero o a coloro che applicano il regime forfettario.

Risposta dell'Agenzia delle entrate:

Il canone di locazione, cui parametrare il bonus affitti, deve essere determinato secondo i criteri ordinari per l'individuazione del costo dei beni rilevante ai fini fiscali previsti dall'articolo 110, comma 1, lettere a) e b) del Tuir, indipendentemente dalle modalità (ordinarie, forfettarie) di determinazione del reddito da parte del contribuente.

Ne consegue che, ai fini del calcolo della detrazione, costituisce una componente del costo l'eventuale Iva totalmente indetraibile, articolo 19-bis.1 del Dpr 633/1972, ovvero per effetto dell'opzione prevista dall'articolo 36-bis del medesimo Dpr 633.

Diversamente, considerato che l'Iva parzialmente indetraibile per effetto del pro-rata «non può essere considerata come costo afferente le singole operazioni d'acquisto ma è una massa globale (...) che si

qualifica come costo generale», non è possibile computare nel costo l'Iva parzialmente indetraibile in misura corrispondente al rapporto tra l'ammontare delle operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione e delle operazioni esenti ai sensi dell' articolo 19, comma 5, del Dpr 633 del 1972.

Sublocazioni, ok al bonus

Il bonus spetta al locatario sul canone di locazione pagato da questi al locatore, anche laddove egli conceda in sublocazione lo stesso immobile a terzi ovviamente per finalità commerciali.

In particolare, secondo quanto affermato dall'Agenzia delle entrate nel corso di [Telefisco 2021](#), il credito d'imposta di cui all'articolo 28 del decreto legge 34 del 2020 può competere al locatario in relazione al canone di locazione pagato da questi al locatore, laddove egli conceda a sua volta il medesimo immobile in sublocazione.

NdR: Potrebbe interessarti anche:

[Sostegni bis: proroga del bonus locazioni](#)

[Bonus locazione spettante per il 2020 indipendentemente dalla riduzione di fatturato in caso di eventi calamitosi – Diario Quotidiano del 18 marzo 2021](#)

[Bonus locazioni: nuovo modello di comunicazione di cessione del credito – Diario Quotidiano del 16 Febbraio 2021](#)

[Bonus locazione negozi fruibile entro il 31 dicembre 2021 - Diario quotidiano del 18 Dicembre 2020](#)

3 febbraio 2021
Vincenzo D'Andò

Informazioni estrapolate dal [Diario Quotidiano di Commercialistatelematico](#)