

Decreto Sostegni bis: le novità per il bonus locazione

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 15 Giugno 2021

Il Decreto Sostegni bis si è occupato anche del bonus locazione. In questo contributo ci soffermiamo in particolare sul periodo di riferimento cui rifarsi per verificare il decremento del fatturato. Cosa cambia rispetto alle previsioni del Decreto Rilancio?

Bonus locazione e novità dal Decreto Sostegni bis: il canone di locazione

Il credito d'imposta per i canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo e per l'affitto d'azienda spetta per tutti i canoni pagati e riferiti ai mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 a condizione che nel periodo 1.4.2020 – 31.3.2021 il fatturato medio mensile sia diminuito di almeno il 30% rispetto a quello del periodo 1.4.2019 – 31.3.2020.

E' quanto previsto dall'art. 4 del [D.L. n. 73/2021](#) (Decreto Sostegni-bis), che nel riproporre il credito d'imposta previsto nel 2020 dal Decreto Rilancio (art. 28 del [D.L. n. 34/2020](#)) inserisce alcune modifiche di particolare rilievo.

Ricordando che la misura del credito d'imposta è pari al 60% del canone di locazione dell'immobile ad uso non abitativo, ovvero del 30% in caso di affitto d'azienda, anche il bonus introdotto dal Decreto Sostegni-bis richiede che il canone sia stato effettivamente pagato quale condizione per l'accesso al credito d'imposta.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Bonus locazioni nel Modello Redditi 2021](#)

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

Le modifiche rispetto al Decreto Rilancio: il periodo di riferimento

Tuttavia, come anticipato, vi sono alcune differenze significative rispetto alla versione prevista nel 2020 dal Decreto Rilancio, in primo luogo per quanto concerne il periodo di riferimento per la verifica del decremento del fatturato (o dei corrispettivi).

In particolare, è ora richiesto che il decremento di almeno il 30% sia verificato confrontando il fatturato (per la cui definizione si rimanda ai numerosi chiarimenti emanati dall'Agenzia delle entrate) realizzato nel periodo **1.4.2020 – 31.3.2021** con quello realizzato nel periodo **1.4.2019 – 31.3.2020**.

Il nuovo riferimento temporale complica non poco i conteggi che i soggetti interessati (ed i loro consulenti) devono eseguire per la predetta verifica, e ciò perchè la verifica riguarda un periodo di 12 mesi a cavallo di due anni solari, e successiva determinazione dell'ammontare medio mensile.

Una volta verificato il decremento del fatturato, l'impresa o il professionista interessato può accedere al credito d'imposta per tutti i canoni del periodo che va da gennaio 2021 a maggio 2021, ricordando come già detto che tali canoni devono comunque essere pagati (anche in un momento successivo a quello di riferimento) affinché si possa maturare il relativo credito d'imposta.

In buona sostanza, a differenza di quanto accadeva nella versione prevista dal Decreto Rilancio, in cui la verifica del decremento del fatturato doveva essere fatta mese per mese, con conseguente maturazione del credito d'imposta solamente per i mesi in cui si verificava il predetto calo, nella versione prevista dal Decreto Sostegni-bis viene richiesta una verifica complessiva del decremento del fatturato nell'arco dei 12 mesi (a cavallo di due anni solari), ed in caso di esito positivo si matura il credito d'imposta per cinque mensilità di affitto.

Si tratta di un approccio completamente differente in cui si rischia di attribuire "tutto" o "niente", stante la condizione del decremento del fatturato in un periodo temporale particolarmente ampio.

In altre parole, mentre nella versione del Decreto Rilancio il credito d'imposta maturava mese per mese laddove nel periodo interessato si era verificato il decremento del fatturato, nella nuova norma introdotta dal Decreto Sostegni-bis si assiste ad un'asimmetria tra il periodo temporale di verifica del decremento del fatturato ed i mesi nei quali è possibile maturare il credito d'imposta con riferimento ai canoni di locazione.

Per completezza, si ricorda che l'art. 4 del D.L. 73/2021 non richiede la verifica del decremento del fatturato alle imprese ed ai lavoratori autonomi che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019, per i quali quindi è più agevole accedere al relativo beneficio.

Altro aspetto da segnalare è l'incremento della soglia di ricavi/compensi del 2019 quale condizione preliminare di accesso al credito d'imposta, che passa dai precedenti 5.000.000 agli attuali 15.000.000 con conseguente ampliamento della platea dei soggetti interessati.

Vuoi approfondire? Ti suggeriamo:

[*Il bonus locazioni spetta anche per canoni pagati nel 2021*](#)

[*Bonus locazione nei contratti a prestazioni complesse*](#)

[*Enti non commerciali: caos bonus locazione*](#)

A cura di Sandro Cerato

Martedì 15 giugno 2021