

Il Bonus Affitti dopo il Decreto Sostegni Bis

di [Celeste Vivenzi](#)

Pubblicato il 14 Settembre 2021

Il decreto Sostegni Bis ha modificato, tra le altre, anche la disciplina del Bonus Affitti. In questo articolo ne schematizziamo le principali novità, facendo il punto della situazione ad oggi.

La **Legge n. 106/2021**, di conversione del [Decreto Sostegni-bis n. 73/2021](#), ha provveduto alla modifica della disciplina del **credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo (o bonus affitti)**.

[Leggi anche come è cambiata la comunicazione per chiedere il Bonus Affitti](#)

Bonus Affitti: le novità introdotte dal Decreto Sostegni Bis

In buona sostanza, il **Decreto Sostegni-bis n. 73-2021** ha introdotto le seguenti disposizioni:

1. **proroga** alla data del **31 luglio 2021** del credito d'imposta sugli affitti spettante alle **imprese turistico-ricettive** ed **agenzie viaggi/tour operator**;
2. introduzione di un apposito credito d'imposta per i mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 per le **imprese/lavoratori autonomi con ricavi/compensi 2019 non superiori a euro 15 milioni**;



3. previsione per i mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 di un credito d'imposta per le imprese di **commercio al dettaglio** con ricavi 2019 **superiori a 15 milioni** ampliando di fatto la platea dei soggetti beneficiari rispetto alla normativa precedente.

Con il presente contributo si analizzano schematicamente le varie modifiche operate dalle disposizioni Legislative facendo il punto della situazione.

Bonus Affitti per il settore turismo

L'art. 4, comma 1, del Decreto Legge n. 73/2021 ha prorogato fino al 31 luglio 2021 **il credito d'imposta per le agenzie di viaggio e i tour operator**, a condizione che gli stessi abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2021 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019 (nel caso di specie la verifica va fatta mese con mese al fine di appurare il calo di fatturato richiesto dalla norma per i canoni di affitto effettivamente pagati).

L'ammontare del credito d'imposta è pari al:

- **60%** del canone di locazione mensile versato, nel caso di contratti di **locazione**, di **leasing** o di **concessione** di immobili ad uso non abitativo;
- **50%** del canone mensile versato, nel caso di contratti di [affitto d'azienda](#).

Nota: il credito spetta a tutte le imprese turistico ricettive (con attività stagionale o meno) e a tutte le agenzie di viaggio e i tour operator.

Non si applica il requisito del calo di fatturato del 50% per i soggetti che hanno attivato la Partita Iva a far data dal 01/01/2019 e non è previsto alcun limite dei ricavi del periodo 2019.

Per le sole strutture turistico ricettive, in caso di all'affitto d'azienda, il credito d'imposta è calcolato sul 50% del canone e in presenza di due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e l'altro relativo all'affitto d'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti.

Bonus affitti per imprese e lavoratori autonomi con ricavi o compensi inferiori ai 15 milioni di euro

In materia di credito d'imposta sugli affitti non abitativi l'art. 4, comma 2, del Decreto Legge n. 73/2021 ha disposto che il bonus in questione spetta ai seguenti soggetti:

- soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi **non superiori a 15 milioni di euro** nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del decreto (in via generale si fa riferimento all'anno 2019) in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021;
- agli **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, è riconosciuto il credito d'imposta previsto dall'art. 28 del D.L. n. 34/2020 (decreto Rilancio) in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 (Onlus/OdV/APS ed Enti religiosi civilmente riconosciuti).

Nota: gli enti non commerciali possono beneficiare del credito d'imposta anche se svolgono un'attività commerciale, oltre a quella istituzionale, purché in modo non prevalente ed esclusivo (circolare n. 14/E/2020) fatto salvo che, nel caso in cui l'ente non commerciale svolga, nel medesimo immobile, anche attività commerciale, il credito d'imposta è attribuito in relazione al canone di locazione afferente alle due sfere (istituzionale e commerciale) e nel rispetto dei differenti requisiti individuati dalla norma per i soggetti esercenti attività d'impresa.

Nel caso in cui venga svolta solo attività istituzionale non è richiesta la verifica dell'aspetto reddituale del calo 30% rispetto al 2019, fermo restando il limite massimo dei 15 milioni di euro di ricavi.

Requisiti per poter usufruire del credito d'imposta

I soggetti locatari, esercenti attività economica, per poter beneficiare del credito d'imposta devono appurare che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del

fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020.

Nota: si rammenta che il credito d'imposta spetta anche in assenza dei predetti requisiti nel caso di soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019 e che, ai fini del calcolo del credito, si fa riferimento al criterio di cassa ovvero ai canoni di affitto effettivamente versati.

Ammontare del credito d'imposta spettante

Nei casi sopraindicati spetta il seguente credito d'imposta:

1. **60%** del canone di locazione mensile versato, nel caso di contratti di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
2. **30%** del canone mensile versato, nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Bonus affitti per imprese di commercio al dettaglio con ricavi superiori a 15 milioni di euro

Come detto la Legge n. 106/2021, di conversione del Decreto Legge n. 73/2021, ha provveduto ad **ampliare la platea dei beneficiari** del credito d'imposta per gli affitti non abitativi disponendo che il credito d'imposta di cui all'art. 28, del D.L. n. 34/2020 spetta anche alle imprese esercenti attività di **commercio al dettaglio**, con ricavi **superiori a 15 milioni di euro** nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello della data di entrata in vigore del presente decreto, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 (per i soggetti non solari va fatto riferimento al secondo periodo antecedente a quello in corso alla data del 26/05/2021).

Nota: anche nel caso di specie il credito d'imposta spetta in assenza dei requisiti del calo reddituale ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019.

Requisiti per poter accedere al credito

I contribuenti beneficiari per poter beneficiare del credito devono dimostrare un calo dell'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 almeno pari al **30%** rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020.

Ammontare del credito d'imposta

Ai soggetti di cui sopra spetta il seguente credito d'imposta:

- **40%** del canone di locazione mensile versato, nel caso di contratti di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo;
- **20%** del canone mensile versato, nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda.

Bonus affitti: le regole generali per la gestione del credito d'imposta

Si rammenta che il credito d'imposta è utilizzabile nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione nel **modello F24**, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni (**codice tributo 6920** istituito con la [Risoluzione n. 32/2020](#)).

Inoltre il conduttore può cedere il credito d'imposta al locatore, fatto salvo il suo consenso, in luogo del pagamento della rata del canone di affitto (tramite il provvedimento n. 228685 del 7 settembre 2021, l'Agenzia delle Entrate ha modificato il modello per la comunicazione delle cessioni dei crediti relativi a canoni dovuti in base ad atti o contratti da registrare in caso d'uso, per i quali non è richiesta l'indicazione degli estremi di registrazione).

Nota: non trovano applicazione in materia di credito d'imposta sugli affitti le disposizioni riguardanti il limite di compensazione annuale pari 700.000 euro (portanto a 2 milioni di euro per il 2021) ovvero il limite di 250.000 euro previsto per i crediti d'imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.

Se desideri approfondire, Ti invitiamo a leggere:

[Contributo per riduzione affitto 2021: presentazione dell'istanza entro 6 ottobre](#)

[Bonus affitti botteghe e negozi: il dubbio circa la compilazione del quadro RS](#)

a cura di Celeste Vivenzi

Martedì 14 Settembre 2021