BONUS LOCAZIONI - L'AUTORIZZAZIONE UE SBLOCCA IL DECRETO AGOSTO

Autore : Mario Agostinelli

Categoria : In Pratica

Tagged as : Bonus locazioni, credito d'imposta affitti, turistico-ricettivezone rosse

Data : 7 Dicembre 2020

Si sbloccano le misure di riconoscimento del credito imposta locazione e affitti previsti dall'art. 77 del decreto Agosto; il comma 3 lo subordinava alla preventiva autorizzazione UE, arrivata il 28 ottobre 2020 e resa nota solo nella risposta all'interrogazione parlamentare del 18 novembre 2020.

Ebbene, a regime per la piena fruizione dell'agevolazione si dovrà, quindi, tenere conto delle misure:

- di cui all'articolo 28 del decreto Rilancio (Dl 34/2020), come implementate dall'articolo 77 del decreto Agosto (Dl 104/2020);
- di cui all'articolo 8 del decreto Ristoro (Dl 137/2020);
- di cui all'articolo 4 del decreto Ristoro bis (Dl 149/2020).

Decreto n. 34/2020 (Rilancio)

Per la verifica del riconoscimento del credito imposta locazione occorre tenere conto delle disposizioni di cui all'articolo 28 del Dl 34/2020 che, in sintesi, prevede:

- Soggetti che possono accedere esercenti attività di impresa, arti e professioni con ricavi o compensi nel periodo di imposta 2019 non superiori ad euro 5.Mil; Tale limite non opera per le strutture alberghiere, termali e agrituristiche, alle agenzie di viaggio e turismo e ai tour operator che possono fruire dell'agevolazione indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente (2019). Inoltre, per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta locazione e affitto d'azienda spetta, rispettivamente, nelle misure del 20% e del 10%. Il credito d'imposta locazione di immobili spetta anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.
- Misura dell'agevolazione: il credito di imposta è pari al 60% dei canoni di locazione, leasing (solo operativo) e di concessione demaniale di immobili ad uso non abitativo pagati nell'anno 2020; Il

credito di imposta è riconosciuto, nella ridotta misura del 30%, anche in relazione ai canoni di affitto di azienda che contengano almeno un immobile ad uso non abitativo. Per le strutture turistico-ricettive, il credito d'imposta relativo all'affitto d'azienda è determinato nella misura del 50%. Il tenore letterale della norma porta a ritenere che il credito di imposta, nel caso specifico, spetta anche solo in relazione ai canoni di affitto di azienda (a prescindere che il contratto sia comprensivo di un immobile). Ciò è confermato dall'ultimo periodo della norma la quale prevede che, qualora in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti rispettivamente nella misura del 60% (locazione di immobili) e del 50% (affitto di azienda);

- Periodi di riferimento: il credito di imposta locazione e affitto di azienda è riconosciuto dal decreto rilancio in relazione ai canoni di locazione e affitto pagati relativamente ai mesi di marzo, aprile, maggio e giugno.
- Condizione di accesso: per gli esercenti attività economiche, il credito di imposta è subordinato alla verifica della regressione del fatturato/corrispettivi, in relazione ai singoli mesi di riferimento dell'agevolazione, nella misura di almeno il 50%. Tale condizione oltre a non operare per gli enti non commerciali non deve essere verificata:
    - Per i contribuenti che hanno avviato la propria attività a partire dal 1° gennaio 2019;
    - Per i contribuenti che alla data del 31 gennaio 2020 avevano il domicilio o la sede operativa in territori interessati da altro stato di emergenza.
- Utilizzo: il credito di imposta oltre che essere cedibile al locatario potrà essere utilizzato in compensazione orizzontale;
- Rilevanza Fiscale: il credito di imposta è non rilevante ai fini fiscali.

Decreto 104/2020 (Agosto)

Le misure di rafforzamento del decreto Agosto riferite al bonus locazioni sono di seguito sintetizzate:

- Estensione al mese di giugno per la generalità dei contribuenti;
- Estensione al mese di luglio per le strutture turistiche ricettive stagionali;
- Estensione per tutti i mesi da marzo e fino al 31 dicembre 2020 per le strutture turistiche ricettive (integrazione introdotta dall'articolo 77 nel corpo dell'art. 28 del decreto Rilancio);
- Riconoscimento anche per le strutture termali con ricavi del 2019 superiori a 5.milioni di euro;
- Riconoscimento al (solo) settore turistico ricettivo del credito di imposta nella misura del 50% per gli affitti di azienda anche se non comprensivi di un immobile e possibilità di sommare tale credito di imposta a quello della locazione degli immobili pari al 60%, qualora in ordine alla medesima struttura turistica ricettiva risultano stipulati differenti contratti, uno per l'affitto di azienda e uno per la locazione dell'immobile.

Decreto 137/2020 (Ristoro)

Il decreto "ristoro" ha esteso il credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo e affitto di azienda ai mesi di ottobre, novembre e dicembre.

Tale estensione è limitata ai contribuenti di cui all'allegato 1 decreto ristori, come integrato dal Ristori 2. In tale elenco sono comprese le strutture alberghiere con sovrapposizione alle disposizioni in materia previste dal decreto Agosto.

L'estensione ai mesi di ottobre, novembre e dicembre è riconosciuto ai contribuenti operanti nei settori specificati nel citato allegato 1 indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrati nell'anno

2019.

La norma sembra fare esclusivo riferimento ai canoni di locazione e ai canoni di affitto d azienda. E necessario un chiarimento per comprendere se tale specificazione intenda escludere altre forme contrattuali quali i contratti di leasing e di concessione di immobili, rapporti compresi nella norma originaria.

Decreto 149/2020 (ristoro bis)

Alle imprese che operano nei settori di cui allegato 2 (tra cui il commercio al dettaglio) e alle imprese di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 (agenzie di viaggi e tour operator) che hanno sede operativa nelle zone rosse spetta il credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo e affitto d azienda di cui all articolo 8 del dl 137/2020 (indipendentemente da ricavi 2019) per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

Il bonus locazione per le imprese operanti nei settori di cui all allegato 2 e nei settori delle agenzie di viaggio e tour operator, aventi sede operative nelle zone rosse, si applica nei termini di cui al decreto ristoro e, quindi, indipendentemente dal volume ricavi nell anno 2019. Pertanto, per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 i commercianti al dettaglio di cui all allegato 2 aventi sede nelle zone rosse potranno fruire del credito di imposta nelle misure ordinarie (60%/30%) anche nel caso in cui abbiano registrato nell anno 2019 ricavi per importi superiori ad euro 5.Mil.