

## Bonus affitti: le novità

L'emergenza sanitaria non è stata ancora arginata, ciò ha imposto il ricorso a nuovi strumenti di sostegno alle imprese. Il prossimo **Decreto Sostegni bis** presumibilmente confermerà ed introdurrà numerose forme di sussidi. Anche il bonus affitti si protrae e pagare il canone di locazione diviene sempre più difficile.

A fare chiarezza negli ultimi mesi sono stati gli interventi dell'Agenzia delle entrate, che hanno specificato requisiti, presupposti e modalità che possono essere adottate per l'erogazione dell'incentivo. Anche in questa occasione l'intervento dell'Agenzia è determinante. L'ente torna a evidenziare la natura particolarmente flessibile del **bonus sugli affitti commerciali**, confermando la possibilità di accedervi anche per i **canoni pagati in ritardo**.

Vediamo cosa c'è da sapere sulla nuova circolare dell'Agenzia delle entrate e il bonus affitti.

### **COS'È IL BONUS AFFITTI?**

Preliminarmente facciamo un breve esame del sussidio, denominato **Bonus affitti**.

Predetto strumento è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2021 al fine di agevolare le imprese e non solo in questo duro periodo di crisi economica, seguente l'emergenza sanitaria. Questo si sostanzia in un **contributo a fondo perduto** rivolto al **proprietario di un immobile in affitto** che decide di abbassare il prezzo del canone d'affitto.

Questa sorta di sconto viene compensato mediante il sussidio, fino al **50% dello sconto** che verrà applicato. Per accedere all'incentivo è necessario possedere una serie di requisiti, quali ad esempio:

- l'immobile deve trovarsi in un **comune ad alta tensione abitativa**, cioè un comune con particolari problemi relativi all'alloggio e deve essere l'**abitazione principale** del locatario;
- immobile deve essere solo a **uso abitativo**

Il Bonus si sostanzia in **contributo a fondo perduto** pari al **50%** dello sconto applicato. Questo può essere erogato per un limite massimo di **1200 euro annui** per singolo locatore. Si accede mediante istanza telematica. Il proprietario **deve comunicare, in tramite piattaforma online**, all'Agenzia delle Entrate la rinegoziazione del canone di locazione.

### **FORME DEL BONUS AFFITTI**

Dopo le modifiche apportate dalla legge di bilancio, invero, il bonus affitti può essere erogato secondo tre ulteriori forme differenti:

- sotto forma di **credito di imposta pari al 60%**, con riferimento ai: il **canone 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. In questo caso, tuttavia, i soggetti esercenti le predette attività devono provare di aver subito una **riduzione del 50% in meno rispetto all'anno precedente**;
- **credito di imposta del 30%** con riferimento ai: **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. Anche in questa ipotesi, l'esercente una di queste attività dovrà provare di aver subito una **diminuzione del fatturato del 50%**;
- **credito di imposta del 30% o del 60%** con riferimento a: le **strutture alberghiere e agrituristiche**. In quest'ultimo caso **non è richiesto requisito di fatturato**.

### **RICHIESTA ALL'AGENZIA DELL'ENTRATE**

La questione oggetto di intervento dell'Agenzia delle entrate sul bonus affitti nasce da apposita istanza presentata all'ente. La richiesta di chiarimenti ha avuto ad oggetto la possibilità di accedere al **credito d'imposta sui canoni di locazione commerciale**, il bonus affitto per le partite IVA del 60%, in caso di **pagamento in ritardo** avvenuto nel corso del 2021.

Il credito di imposta è concesso, ad avviso dell'ente, quando:

- sia stato posto in essere il pagamento anticipato;
- sia per versamento in ritardo.

Ovviamente, si sostiene, tale beneficio è concesso solo laddove le somme versate siano relative a mesi coperti dall'agevolazione in esame. A tal proposito, dunque, ricordiamo il periodo di vigenza del bonus in questione copre determinati archi temporali:

- **marzo a giugno 2020**;
- **ottobre a dicembre 2020**;
- **dicembre 2020 a aprile 2021**.

In ogni caso, rammenta l'Agenzia delle Entrate, è necessario provare la riduzione di fatturato del 50%, salvo attività avviate nel 2019 e partite IVA.

## **BONUS AFFITTI E CESSIONE DEL CREDITO**

Una pratica piuttosto comune che hanno innescato tali bonus consistenti in forme di credito di imposta, è quella della cessione del credito. Con ciò si intende la comune prassi di monetizzare direttamente l'imposta, in sostituzione del credito che poi sarà successivamente recuperato mediante compensazione.

L'Agenzia delle Entrate in questa occasione è affermato la possibilità, anche con riferimento al bonus affitti, di ricorrere alla cessione del credito, sia per la quota del 60%, sia ove la quota sia del 30%.

Per ulteriori approfondimenti, ti rinviamo alla stessa nota prodotta dell'ente, **la n. 263 del 19 aprile 2021**.

*Studio Commerciale Anguillesi Canale*