

CIRCOLARE AI CLIENTI

21/10/2020

## **Strutture alberghiere e ricettive: ampliamento e proroga del bonus affitti**

Il decreto di agosto all'art. 77 così come modificato dalla legge di conversione del 13.10.2020 n. 126, ha inserito tra i soggetti che possono beneficiare del **bonus affitti** anche le **strutture termali** indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo di imposta precedente, modificando la disciplina del credito d'imposta per i **canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda**, di cui all'articolo 28, comma 3 del DL n. 34 del 2020.

Lo stesso decreto aveva **prorogato il bonus per tutti fino a giugno e per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale fino a luglio** (il bonus è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno e luglio).

**In sede di conversione del decreto di agosto**, con la nuova lettera b-bis), **viene previsto che per le imprese turistico ricettive, il credito d'imposta spetta sino al 31 dicembre 2020**.

In sintesi la legge di conversione del DL Agosto modificando l'art. 28, comma 2, del decreto Rilancio (DL 34/2020) ha previsto:

- **aumento della percentuale del credito di imposta relativo all'affitto di azienda dal 30% al 50% per le strutture turistico-ricettive**
- **nuova previsione di spettanza del credito di imposta per entrambi i contratti nel caso in cui, 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**
- **proroga del bonus fino al 31 dicembre 2020 per le imprese turistico ricettive.**



[Il Decreto Rilancio](#) aveva confermato il **credito di imposta per le locazioni ad uso non abitativo e affitto di azienda** (art 28), ricordiamo che tale credito riguarda tutte le locazioni di immobili non abitativi, non solo quelli di categoria C/1 e spetta a tutte le attività di impresa e professionali con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo di imposta 2019.

E' un credito di imposta per i canoni di locazione, leasing, o concessione pagati da:

- esercenti attività di impresa
- esercenti attività di arti e professioni

I canoni di locazione devono riguardare immobili ad uso non abitativo e destinati ad attività:

- industriale
- commerciale
- artigianale
- agricola
- di interesse turistico e termali
- o riguardare l'esercizio di abituale attività di lavoro autonomo.

La misura del credito spetta ai soggetti suddetti per un ammontare **pari al 60% del canone totale corrisposto**.

**In 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, il credito d'imposta spetta invece nella misura del **30% dei relativi canoni (per le strutture turistico-ricettive, il credito d'imposta relativo all'affitto d'azienda è determinato nella misura del 50%)**.

Il credito d'imposta è **commisurato all'importo delle locazioni versate nel periodo 2020** con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionali e termali con riferimento ai mesi di aprile, maggio, giugno e luglio. **Per tutti** il credito d'imposta spetta a condizione che **vi sia stata una diminuzione del fatturato di almeno il 50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente **con l'eccezione delle strutture turistiche, termali inclusi le guide e gli accompagnatori turistici, che ne beneficiano anche senza calo di fatturato**.

**Ne beneficiano anche gli enti non commerciali compresi gli enti del terzo settore**, gli enti religiosi civilmente riconosciuti, e in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.

Riepilogando:



<b>BONUS AFFITTI</b>	
<b>MISURA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 60% canoni di locazione non abitativi (20% per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel 2019)</li><li>• 30% in caso di affitto di azienda (50% per le strutture turistico-ricettive e 10% per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel 2019)</li></ul>
<b>PER QUALI MESI SPETTA</b>	
Per i soggetti <b>esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro</b> nel 2019	
PER I MESI	
MARZO, APRILE, MAGGIO E GIUGNO	
Per le strutture turistico ricettive con <b>attività solo stagionale</b>	
PER I MESI	
APRILE, MAGGIO, GIUGNO E LUGLIO	
Con la novella introdotta in sede di conversione	
per le <b>imprese turistico-ricettive</b>	
IL CREDITO D'IMPOSTA SPETTA FINO AL 31 DICEMBRE 2020	
<b>REQUISITI</b>	
<b>Diminuzione fatturato</b> almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente	
Per le <b>strutture alberghiere, termali, agenzie di viaggio e turismo e per i tour operator non è richiesta la diminuzione del fatturato</b>	

Va precisato che si prevede una non cumulabilità del credito in oggetto con il credito d'imposta di cui all'articolo 65 del decreto- legge 17 marzo 2020, n. 18 (Cura Italia) convertito in Legge n 27 che ricordiamo prevedeva un credito di imposta per i soli immobili cat. C/1.

Queste le modalità di fruizione del credito:

- in dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa
- ovvero in compensazione successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.
- **al posto dell'utilizzo diretto si può optare ai sensi dell'art 122 del Decreto Rilancio per la cessione del credito d'imposta** al locatore o al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap.

Distinti saluti

**Studio Cunzio**