



# BONUS LOCAZIONI 2020/2021

---

BUSINESS DIVISION CESSIONE CREDITI FISCALI

# EFIWAY SRL - CHI SIAMO

La nostra società ha sede a Milano e si pone un unico ed ambizioso obiettivo: aiutare le imprese italiane a diventare sempre più efficienti e competitive, attraverso l'abbattimento dei costi di gestione aziendale e l'ottimizzazione delle risorse finanziarie.

I nostri servizi:

- ✓ Efficientamento Energetico
- ✓ Cessione Crediti Fiscali / Ecobonus
- ✓ Permuta Crediti Incagliati con Immobili

Disponiamo di una rete di consulenti e partners commerciali in costante crescita suddivisi in quasi tutte le regioni d'Italia.

<https://www.risparmioenergeticoazienda.it/>

<https://www.cessionecreditecobonus.it/>

<https://www.cessionecreditifiscali.it/>

<https://www.permutacrediti.it/>



# BUSINESS PARTNER SOLE<sub>24</sub>ORE

SIAMO BUSINESS PARTNER IN ESCLUSIVA  
CON LA QUALIFICA DI CONSULENTI  
SPECIALIZZATI IN CESSIONE DEI CREDITI  
FISCALI ED ECOBONUS

Il network Partner 24 è la nuova rete professionale  
con la garanzia del Sole 24 Ore che mette in contatto  
i commercialisti con aziende altamente  
specializzate.



# VANTAGGI DELLA CESSIONE DEL BONUS AFFITTI

## PER CHI CEDE LIQUIDITA' DI CASSA IMMEDIATA

Per i beneficiari del bonus locazione che stanno vivendo un periodo di contrazione economica causato dalla pandemia Covid e dalle conseguenti restrizioni, la cessione del bonus affitti rappresenta un'opportunità concreta per trasformare in denaro liquido un credito di imposta.

## IL SERVIZIO DI CONSULENZA EFIWAY

**Efiway è in grado di offrire un servizio di consulenza sia per i cedenti che per i cessionari.** Oltre a mettere in contatto la domanda e l'offerta del mercato del bonus affitti forniamo assistenza, anche a livello contrattuale, per portare a termine in tempi brevi l'operazione di cessione.

## PER CHI ACQUISTA RISPARMIO SULLE IMPOSTE

I cessionari, ovvero coloro i quali acquistano il credito di imposta da bonus locazioni, ottengono «uno sconto» sul valore nominale del credito che si traduce in un beneficio economico al momento del pagamento dei propri F24.

# RIEPILOGO NORMATIVO

## DECRETO RILANCIO (MARZO APRILE MAGGIO)

Il **bonus affitto negozi** è un'agevolazione introdotta dal **Decreto Rilancio** (D.L. n. 34/2020, convertito con modificazione in L. n. 77/2020) e riguarda imprese e professionisti. L'incentivo altro non è che un credito d'imposta, pari:

- al 60% del canone locazione degli immobili ad uso non abitativo,
- e al 30% del canone nei casi di contratti d'affitto d'azienda.

In sede di conversione in legge del "Decreto Rilancio" è stato esteso l'ambito applicativo del bonus affitti. Ora, infatti, possono accedere all'agevolazione anche le attività produttive avviate nel 2019, senza il vincolo della diminuzione di fatturato o corrispettivi del 50%. Inoltre sono ammessi al bonus anche le imprese del commercio al dettaglio con ricavi superiori ai 5 milioni di euro.

Come si calcola il bonus affitto?

Ai fini del **bonus affitti** negozi, il **calcolo** della riduzione del fatturato deve essere effettuato confrontando l'ammontare del fatturato del contribuente dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020 rispetto al fatturato dell'azienda trasferita riferibile ai medesimi periodi dell'anno precedente. Il bonus affitti equivale al 60% delle spese di locazione degli immobili sostenute nei mesi di riferimento e del 30% nel caso le spese sostenute riguardino l'affitto d'azienda.

# RIEPILOGO NORMATIVO

## DECRETO AGOSTO, RISTORI

Il credito d'imposta è stato introdotto dal **Decreto Rilancio** con l'[art. 28 Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, affitto d'azienda e cessione del credito](#), al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemologica da COVID-19.

Il [Decreto Agosto](#) aveva **prorogato il bonus per tutti fino a giugno** e per le **strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale fino a 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 per l'intero anno, fino a dicembre 2020**.

In sintesi la legge di conversione del [Decreto Agosto](#) modificando l'art. 28, comma 2, del [Decreto Rilancio](#) 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 D.L. 28 ottobre 2020, n. 137 cosiddetto [Decreto Ristori](#), contenente misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemologica da Covid-19 in particolare, misure di sostegno economico per le attività che hanno subito uno stop a causa delle misure anti-Covid previste dal [DPCM del 24 ottobre 2020](#), nell'art. 8 **estende** ai mesi **ottobre, novembre e dicembre** il bonus affitti alle imprese, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.

# RIEPILOGO NORMATIVO

## DECRETO RISTORI BIS

L'estensione del Decreto Ristori opera:

- indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente e
- per le sole imprese dei settori la cui attività, è stata sospesa con il DPCM del 24 ottobre 2020 (per le attività turistiche ricettive opera già l'estensione del bonus fino a fine anno introdotto dal Decreto Agosto).

Il Decreto Ristori bis, il cui testo definitivo del D.L. 9 novembre 2020, n. 149 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, **estende ai mesi ottobre, novembre e dicembre il bonus affitti alle imprese interessate dalle nuove misure restrittive introdotte dal DPCM 3 novembre 2020:**

- operanti nei settori riportati nell'Allegato 1 del Decreto Ristori bis (**sostituisce elenco delle attività indicate nell'allegato 1 Decreto Ristori**)
- operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 del Decreto Ristori bis
- che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 Attività delle agenzie di viaggio e 79.12 attività dei tour operator che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del DPCM 3 novembre 2020 e dell'articolo 30 del Decreto Ristori bis

# RIEPILOGO NORMATIVO

## DECRETO RISTORI BIS

Di seguito sono riportate le indicazioni relative al Bonus Affitti fruibile secondo quanto stabilito dal Decreto Agosto, dal Decreto Ristori e dal Decreto Ristori bis:

### **Soggetto beneficiario**

Potranno fruire del credito di imposta per gli affitti relativi ai mesi per i mesi ottobre, novembre e dicembre 2020:

- le imprese operanti nei settori la cui attività, è stata sospesa con il DPCM del 24 ottobre 2020
- le imprese operanti nei settori turistico ricettive come previsto dall'art. 77 del Decreto Agosto
- le imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 del Decreto Ristori bis
- le imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 Attività delle agenzie di viaggio e 79.12 Attività dei tour operator che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del DPCM 3 novembre 2020 e dell'articolo 30 del Decreto Ristori bis

La platea dei beneficiari include anche:

- Le attività avviate nel 2019 e il commercio al dettaglio con ricavi superiori ai 5 milioni di euro nel 2019, anche se l'agevolazione scende dal 60% al 20% nelle ipotesi di locazione, leasing o di concessione di e dal 30% al 10% per i contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto di azienda che abbiano ad oggetto almeno un immobile.
- Il limite dei 5 milioni di euro viene eliminato per le agenzie di viaggio e turismo e i tour operator.

### **Requisiti minimi di ammissibilità.**

Per poter usufruire del bonus affitti, è necessario dimostrare che i ricavi della propria attività siano calati di almeno il 50% a causa dell'emergenza sanitaria. Per le strutture alberghiere, termali, agenzie di viaggio e turismo e per i tour operator non è richiesta la diminuzione del fatturato.

### **Misura dell'agevolazione**

Il credito d'imposta spetta nella misura del 60% per i canoni "pagati" di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività.

In caso di affitto d'azienda comprendente un immobile non abitativo con previsione di canone unitario, il credito d'imposta previsto è pari al 50%.



# RIEPILOGO NORMATIVO

## Categorie di immobili

Il credito d'imposta è concesso in misura variabile in relazione ai canoni:

- di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo. Nella nozione di leasing ai fini del bonus affitti non rientrano i contratti finanziari (traslativo);
- 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.

Per entrambe le ipotesi gli immobili oggetto di locazione (o almeno uno degli immobili in ipotesi di affitto d'azienda o contratto misto), indipendentemente dalla categoria catastale, devono essere destinati allo svolgimento effettivo delle seguenti attività:

- industriale;
- commerciale;
- artigianale;
- agricola;
- esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.
- di interesse turistico e termale.

Il credito d'imposta spetta anche per gli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente che sono ammortizzabili.

## Fruizione dell'agevolazione

Il credito di imposta può essere:

- utilizzabile nella dichiarazione dei redditi 2020 ovvero in compensazione senza limiti soglia, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.
- **ceduto a terzi, ivi inclusi locatore, banche ed altri intermediari finanziari, entro il 31 dicembre 2021 (articolo 122, comma 1, D.L. 34/2020).**

## Normativa di riferimento Agenzia delle Entrate

Con Circolare del 20 agosto 2020, n. 25/E, l'Agenzia delle entrate fornisce ulteriori chiarimenti in relazione al credito d'imposta qui in esame.

Con provvedimento del 1° luglio 2020, l'Agenzia delle entrate ha definito le modalità di cessione

- del credito d'imposta per botteghe e negozi previsto dal Decreto Cura Italia,
- del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo e affitto d'azienda previsto dal Decreto Rilancio.

Con la Circolare 6 giugno 2020, n. 14/E, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, nel caso di cessione del credito d'imposta al locatore, il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione.

- Pertanto, è possibile fruire del credito d'imposta sulle locazioni cedendolo allo stesso al locatore e pagando il canone per la differenza.
- La comunicazione della cessione potrà avvenire telematicamente, utilizzando l'apposito modello, dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

# CONTROLLI AGENZIA DELLE ENTRATE

## IMPORTANTE:

- **I cessionari potranno utilizzare i crediti d'imposta ceduti con le stesse modalità previste per i soggetti cedenti.** I crediti d'imposta potranno essere utilizzati in compensazione dai cessionari sin dal giorno successivo alla comunicazione della cessione, previa accettazione da comunicare, a cura degli stessi, telematicamente all'Agenzia delle entrate.
- ai sensi dell'articolo 122, comma 3, D.L. 34/2020, la quota dei crediti d'imposta **ceduti che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione** non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.
- ai sensi dell'articolo 122, comma 4, D.L. 34/2020, i cessionari, **in caso di controlli, rispondono esclusivamente per l'utilizzo dei crediti d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore a quanto ricevuto.** L'esistenza dei presupposti per poter beneficiare del credito d'imposta e la corretta determinazione dell'ammontare sono invece verificati in capo al soggetto beneficiario, nei confronti del quale verrà effettuato il recupero del credito d'imposta nel caso in cui dovesse risultare non spettante.



# EFIWAY SRL

VIA VITTORIA 11 – 20092  
CINISELLO BALSAMO (MI)  
P.IVA 10873390966

---



info@efiway.it



[www.efiway.it](http://www.efiway.it)



02 36556420 (UFFICIO AMMINISTRATIVO)