

CIRCOLARE N. 918

Legge n. 106 del 23 luglio 2021 – conversione del c.d. “Decreto Sostegni-bis” (D.L. n. 73 del 25 maggio 2021)

Novità in materia di locazioni

In materia di locazioni, il Decreto Sostegni-bis conv. in L. 106/2021 tra le altre novità ha ampliato la platea dei beneficiari per l'accesso al credito di imposta per i canoni di locazioni degli immobili a uso non abitativo, ha specificato le condizioni necessarie per la ricontrattazione dei canoni delle locazioni commerciali e ha previsto l'esenzione IMU per i proprietari locatori di immobili a uso abitativo, in determinate condizioni.

Credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda

È stato esteso alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta precedente a quello di entrata in vigore del presente decreto (anno 2019 per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare), il credito di imposta spettante in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 di cui alla [Circolare di Studio n. 915 del 13.07.2021](#).

Il credito di imposta è riconosciuto nella misura del 40%, a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 01.04.2020 e il 31.03.2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 01.04.2019 e il 31.03.2020.

Il credito di imposta spetta nella misura del 20% anche in assenza dei requisiti ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall' 01.01.2019.

Percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali

Sono state maggiormente dettagliate le disposizioni introdotte dall'art. 6-novies del D.L. 41/2021 convertito in legge, volte a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, a tutela delle impresa e delle controparti locatrici. Locatario e locatore sono chiamati a collaborare tra di loro e in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di 5 mesi nel corso del 2021 ove sussistano le seguenti condizioni:

il locatario esercente attività economica:

- abbia registrato un ammontare medio mensile del fatturato o dei corrispettivi nel periodo compreso tra l'1.03.2020 e il 30.06.2021 inferiore almeno del 50% rispetto

all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del **periodo compreso tra l' 1.03.2019 e il 30.06.2020** e la cui attività sia stata sottoposta a chiusura obbligatoria per **almeno 200 giorni** anche non consecutivi a partire dall'8.03.2020;

- non abbia avuto diritto ad accedere a partire dall' 8.03.2020 ad alcuna delle misure di sostegno economico adottate dallo Stato per fronteggiare l'emergenza né abbia beneficiato di altri strumenti di supporto di carattere economico e finanziario concordati con il locatore anche in funzione della crisi economica connessa alla pandemia.

Istanza per il contributo a fondo perduto per la riduzione del canone di locazione per immobili a uso abitativo

Fino al **06.09.2021**, i locatori (o gli intermediari delegati) possono presentare esclusivamente in modalità telematica, **l'istanza per il riconoscimento del contributo a fondo perduto**, fino al 50% della riduzione del canone ed entro il limite massimo di 1.200 euro (ex art. 9-quater del D.L. 137/2020 convertito in legge - [Cfr. Circolare di Studio n. 883 del 27.01.2021](#)).

I requisiti per poter accedere al contributo sono i seguenti:

- immobili ad uso abitativo siti nei Comuni ad alta tensione abitativa;
- contratti di locazione di tipo abitativo in essere alla data del 29.10.2020;
- adibiti dal locatario ad abitazione principale;
- rinegoziazione in diminuzione dei canoni per tutto l'anno 2021 o parte di esso;
- decorrenza della rinegoziazione successiva al 25.12.2020, da comunicare all'Agenzia delle Entrate entro il 31.12.2021, tramite modello RLI.

Esenzione dal versamento IMU- proprietari locatori

Alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, sul quale hanno ottenuto in proprio favore una convalida di sfratto per morosità entro il 28.02.2020 e la cui esecuzione è sospesa sino al 30.06.2021 è riconosciuta **l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'IMU** relativa all'immobile predetto.

L'esenzione si applica anche all'emissione di convalida di sfratto per morosità successiva al 28.02.2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30.09.2021 o fino al 31.12.2021.

I soggetti che hanno versato entro il 16.06.2021 la prima rata dell'IMU relativa all'anno 2021, hanno diritto al rimborso di quanto versato.

Con decreto del MEF saranno stabilite entro 30 giorni le modalità di attuazione del rimborso.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti
STUDIO PENTA