Affitti commerciali, il tax credit copre fino al 50% dei canoni

affitti-commerciali-pexels-jonathan-borba-5379707-b1c07668

Dalle simulazioni eseguite dal Sole24Ore emergono i benefici dell'agevolazione per varie attività: dal settore dei pubblici esercizi, bar, ristoranti, a quello del turismo, agenzie viaggi, residence, fino al libero professionista.

Secondo il Sole24ore è una delle agevolazioni più complicate tra quelle introdotte per far fronte alla pandemia. Il quotidiano economico vi dedica oggi un approfondimento simulando l'effetto che la misura può avere su otto differenti casi applicativi.

Il risultato può arrivare a coprire dal 2020 al 2021 fino alla metà dei canoni dovuti, ma l'impatto complessivo varia notevolmente da caso a caso, perché oltre alla percentuale base di calcolo del 60% sugli affitti commerciali occorre prendere in considerazione altri aspetti come il calo di fatturato e il codice Ateco dell'attività svolta.

Ed ecco quindi nelle varie simulazioni effettuate che un bar può arrivare ad avere un possibile tax credit di 8.650 euro su un canone di 18 mila euro da maggio 2020 a maggio 2021. Una Srl che gestisce in affitto d'azienda un residence può arrivare a un tax credit di 315 mila euro su un totale di 765 mila euro di canone. Oppure ancora una panetteria che ha avuto un calo di fatturato perché serviva diversi ristoranti può beneficiare di un tax credit di 10.800 euro su un canone di 30 mila euro.

Vale la pena di ricordare che il tax credit è "moneta fiscale", ovvero l'inquilino può usarlo in compensazione di altri pagamenti fiscali oppure cederlo a terzi.

La cessione del bonus può avvenire anche al locatore “in conto canone”, pagando solo la differenza, fermo restando il benestare del proprietario dell’immobile.

Inoltre il beneficio sussiste solo se il canone di affitto è stato pagato, cosa che non tutti i conduttori sono riusciti a fare stante la difficile situazione in cui si sono venuti a trovare. L’Agenzia delle Entrate a tal proposito ha chiarito che chi si rimette in pari con i pagamenti, può rientrare tra i beneficiari.

Un altro elemento che incide nel calcolo del tax credit spettante, e che quindi complica la vita dei commercialisti, è la rinegoziazione dei canoni eventualmente intervenuta. A seguito della pandemia infatti non pochi sono coloro che hanno ottenuto una riduzione da parte del proprietario e questo incide sulla base su cui determinare il bonus.

Infine più complessa ancora la situazione dei soggetti che operano nel settore turistico: per costoro è intervenuto il Dl Sostegni bis che ha disposto la proroga del periodo di fruibilità fino al 31 luglio, anche se secondo il quotidiano economico non è del tutto chiaro se debba sussistere un calo minimo del 50% del fatturato oppure un calo di fatturato medio mensile del 30% per poterne beneficiare.