

**D.L. SOSTEGNI-BIS  
D.L. 25 MAGGIO 2021, n. 73  
CONVERTITO CON  
MODIFICAZIONI NELLA  
LEGGE 23 luglio 2021, n. 106**

Misure fiscali d'interesse

**26 luglio 2021**

## Sommario

ART.4 – Credito d’imposta per le locazioni commerciali.....	3
ART. 4-ter – Esenzione dal versamento IMU in favore dei proprietari locatori .....	3
ART. 7 - Misure urgenti a sostegno del settore turistico e bonus alberghi .....	4
ART. 9 e 1-sexies - Proroga del periodo di sospensione delle attività dell’agente della riscossione.....	5
ART. 9 - Compensazione tra credito d’imposta e debito iscritto a ruolo – Sospensione	6
ART. 9 - Obblighi di accantonamento derivanti da pignoramenti presso terzi - Sospensione.....	6
ART. 9 – Credito d’imposta Sisma centro Italia .....	6
ART. 9-ter – Proroga versamenti connessi agli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA)	6
Art.14 – Proroga rivalutazione di terreni e partecipazioni.....	6
ART. 18 - Recupero IVA su crediti non riscossi nelle procedure concorsuali.....	7
ART. 19 - ACE innovativa 2021.....	7
ART. 20 - Modifiche alla disciplina del credito d’imposta per beni strumentali nuovi ...	8
ART. 22 - Estensione del limite annuo dei crediti compensabili o rimborsabili .....	8
ART. 32 - Credito d’imposta per sanificazione ed acquisto di dispositivi di protezione	8
ART. 64 - Misure in favore dell’acquisto della casa di abitazione.....	8
ART. 65-bis - Credito di imposta per interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico.....	9

#### ART.4 – Credito d’imposta per le locazioni commerciali

Il D.L. *Sostegni-bis*, convertito, con modificazioni, nella legge 23 luglio 2021, n.106 interviene sul credito d’imposta per le locazioni commerciali e l’affitto d’azienda, introdotto dall’art.28 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

In particolare, l’art.4 del D.L. 73/2021 estende il **credito d’imposta del 60% dell’importo mensile del canone di locazione**, leasing o concessione, nonché il credito d’imposta **del 30%** dei canoni relativi a contratti di affitto d’azienda:

- ai soggetti esercenti attività d’impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori, nel 2019, a 15 milioni di euro (il limite stabilito in origine era non superiore a 5 milioni di euro – cfr. il D.L. 34/2020).
- a condizione che l’**ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all’ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020**.

Per i medesimi soggetti esercenti attività economica, il credito d’imposta viene riconosciuto anche in assenza della citata riduzione del fatturato o dei corrispettivi, nell’ipotesi di inizio dell’attività a partire dal 1° gennaio 2019.

Il credito d’imposta viene riconosciuto per i **canoni versati da gennaio 2021 a maggio 2021**.

Il **credito d’imposta del 60% spetta** anche agli **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell’attività istituzionale.

Per tali soggetti, l’applicabilità dell’agevolazione non è condizionata alla riduzione del fatturato (cfr. anche la C.M. 14/E/2020).

Inoltre, per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator, il credito d’imposta viene esteso (dal 30 aprile 2021) fino al 31 luglio 2021, a condizione che abbiano subìto una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell’anno 2021 di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese dell’anno 2019.

Le citate novità introdotte dal D.L. *Sostegni-bis* si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final «*Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell’economia nell’attuale emergenza del COVID-19*», e successive modifiche.

#### ART. 4-ter – Esenzione dal versamento IMU in favore dei proprietari locatori

L’art.4-ter del D.L. 73/2021, convertito nella legge 106/2021 **esenta dall’IMU dovuta nel 2021** gli **immobili** a uso abitativo, posseduti da persone fisiche e concessi in locazione, per cui sia stata emessa una **convalida di sfratto per morosità** entro il **28 febbraio 2020**, la cui **esecuzione è sospesa** fino al **30 giugno 2021**. La medesima **esenzione IMU per il 2021** si applica nel caso in cui la convalida di sfratto sia stata emessa **dopo il 28 febbraio 2020** e l’**esecuzione sia sospesa** fino al **30 settembre 2021** o fino al **31 dicembre 2021**.

I soggetti destinatari dell’agevolazione hanno diritto al **rimborso della prima rata pagata per il 2021**.

Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 73/2021<sup>1</sup> (in sostanza, entro il 23 agosto – termine ordinatorio), sono stabilite le modalità di attuazione della disposizione.

#### ART. 7 - Misure urgenti a sostegno del settore turistico e bonus alberghi

In particolare, l'art.7, co.5, modifica il credito di imposta per la riqualificazione degli alberghi operante nella misura del 65% delle spese relative alla riqualificazione delle strutture ricettive (art.79 del D.L. 104/2020, convertito nella legge 126/2020).

In particolare, previsto che il bonus possa essere usufruito **per le spese sostenute nei tre periodi d'imposta** (anziché in due, come ad oggi previsto) **successivi a quello in corso al 2019**.

In sostanza, l'**agevolazione** viene **estesa** per le **spese sostenute** fino al **2022**.

Come noto, i soggetti beneficiari sono le strutture ricettive turistico-alberghiere, gli agriturismi<sup>2</sup>, gli stabilimenti termali<sup>3</sup>, le strutture ricettive all'aria aperta. Il credito è utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997, **anche in un'unica soluzione, senza ripartizione in quote annuali**.

Si ricorda che gli interventi ammessi al beneficio sono quelli di:

- ristrutturazione edilizia art.3, co.1, lettere *b, c, d*, DPR 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e «ristrutturazione edilizia»);
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- incremento dell'efficienza energetica;
- acquisto di mobili e componenti d'arredo destinati alle strutture alberghiere agevolate purché il beneficiario non ceda a terzi né destini a finalità estranee all'impresa i beni oggetto degli investimenti prima dell'ottavo periodo d'imposta successivo.

In merito alla disciplina da applicare al beneficio viene richiamata la disposizione di cui all'art. 10 del DL n. 83/2014 istitutivo del credito di imposta<sup>4</sup>. Si ricorda, inoltre, che è previsto l'adeguamento dei DM attuativi del 7 maggio 2015 e del 20 dicembre 2017<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> La legge di conversione 106/2021 è entrata in vigore il 25 luglio 2021.

<sup>2</sup> Di cui alla legge 96/2006 e in base alle leggi regionali.

<sup>3</sup> di cui all'art.3, della legge 323/2000.

<sup>4</sup> Il bonus alberghi è stato introdotto dall'art.10 del D.L. 83/2014 convertito dalla Legge 106/2014, per i periodi d'imposta dal 2014 al 2016. Poi è stato prorogato agli esercizi 2017 e 2018 dall'art. 1, comma 4, L. 232/2016 (c.d. Legge di Bilancio 2017). Cfr. ANCE "Art-bonus per il recupero degli alberghi - I chiarimenti della C.M. 20/E/2016" - ID N. 24930 del 27 maggio 2016, ANCE "DL 83/2014 - Credito d'imposta (cd. "artbonus") per favorire lo sviluppo della cultura e del turismo" - ID n. 16422 del 4 giugno 2014, ANCE "Conversione in legge del DL 83/2014 (cd. Decreto Cultura) - Misure fiscali" - ID n.17258 dell'1 agosto 2014, ANCE "Credito d'imposta per la ristrutturazione di strutture turistico-alberghiere" - ID n.21646 del 6 agosto 2015, ANCE "Credito d'imposta per il recupero edilizio degli alberghi - On line le modalità di invio dell'istanza" - ID n. 22104 del 29 settembre 2015, nonché ANCE "Bonus alberghi - Al via la procedura per ottenere il credito d'imposta" - ID N. 26939 del 10 gennaio 2017.

<sup>5</sup> Art.79. co.4, del D.L. 104/2020.

**ART. 9 e 1-sexies - Proroga del periodo di sospensione delle attività dell'agente della riscossione**

L'art. 9, co. 1, del DL 73/2021, convertito, nella legge 106/2021<sup>6</sup> **proroga dal 30 giugno al 31 agosto 2021 la scadenza relativa al periodo di sospensione** (che partiva dall'8 marzo 2020) **del pagamento delle somme derivanti, tra l'altro, da cartelle di pagamento emesse dagli agenti della riscossione ed avvisi di accertamento esecutivi emessi dall'Agenzia delle Entrate ai fini delle imposte sui redditi, dell'Irap e dell'IVA.**

I versamenti dovranno essere **effettuati, in un'unica soluzione**, entro il **30 settembre 2021**.

Come noto, si tratta delle somme derivanti da:

- cartelle di pagamento emesse dagli agenti della riscossione, avvisi di accertamento esecutivi emessi dall'Agenzia delle Entrate ai fini delle imposte sui redditi, dell'Irap e dell'IVA;
- avvisi di addebito emessi dall'INPS.

Viene, di conseguenza<sup>7</sup> prorogata, fino al 31 agosto 2021, la sospensione delle **verifiche in materia di pagamenti delle P.A. e delle società a prevalente partecipazione pubblica, per importi superiori a 5.000 euro, nei confronti dei beneficiari** di tali pagamenti, che siano **destinatari di cartelle esattoriali almeno pari a tale importo** (ai sensi dell'art.48bis del D.P.R. 602/1973).

Sono **prive di qualunque effetto** le **verifiche** già effettuate, per le quali l'Agente della riscossione non aveva notificato il pignoramento ai sensi dell'art.72-bis del D.P.R. n.602/1973<sup>8</sup>.

Vengono, altresì, prorogati la cd. "**rottamazione ter**" ed il "**saldo e stralcio**" (art.1-sexies, del D.L. 73/2021, introdotto in fase di conversione in legge)<sup>9</sup>.

In particolare, il versamento delle rate da corrispondere nell'anno **2020**, ed entro i **termini prefissati del 2021**, è considerato tempestivo e non determina l'inefficacia delle stesse, se effettuato integralmente entro le **seguenti scadenze**:

- 31 luglio 2021 per le rate in scadenza il **28 febbraio 2020, ed il 31 marzo 2020**;
- 31 agosto 2021 per la rata in scadenza il **31 maggio 2020**;
- 30 settembre 2021 per la rata in scadenza il **31 luglio 2020**;
- 31 ottobre 2021 per la rata in scadenza il **30 novembre 2020**;
- 30 novembre 2021 per le rate in scadenza il **28 febbraio, il 31 marzo, il 31 maggio e il 31 luglio 2021**.

---

<sup>6</sup> Viene modificato l'art. 68, co.1, del DL 18/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 27/2020 – cd. "D.L. Cura Italia".

<sup>7</sup> Cfr. l'art.153 del DL 34/2020, co. 1: "1. Nel periodo di sospensione di cui all'articolo 68, commi 1 e 2-bis, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 non si applicano le disposizioni dell'articolo 48-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. ....".

<sup>8</sup> Cfr. l'art.153, co.1 e 2, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

<sup>9</sup> Cfr. l'art.68, co.3, del D.L. 18/2020 convertito, con modificazioni, nella legge 27/2020 - cd. "Decreto Cura Italia" e l'art.4, co.1, lett.b, del D.L. 41/2021, convertito, con modificazioni, nella legge 69/2021.

**ART. 9 - Compensazione tra credito d'imposta e debito iscritto a ruolo – Sospensione**

L'art. 9, co. 1, del D.L. 73/2021<sup>10</sup> proroga dal 30 aprile al 31 agosto 2021 la sospensione della procedura di compensazione tra il credito d'imposta ed il debito iscritto a ruolo (prevista dall'art.28-ter, del D.P.R. 602/1973), stabilita in sede di erogazione dei rimborsi fiscali.

**ART. 9 - Obblighi di accantonamento derivanti da pignoramenti presso terzi - Sospensione**

L'art. 9, co.1, del D.L. 73/2021<sup>11</sup> proroga altresì dal 30 giugno al 31 agosto 2021 la sospensione degli obblighi di accantonamento derivanti dai pignoramenti presso terzi, aventi ad oggetto le somme dovute a titolo di stipendio, salario, altre indennità relative al rapporto di lavoro o di impiego, comprese quelle dovute a causa di licenziamento, nonché a titolo di pensione, di indennità che tengono luogo di pensione, o di assegni di quiescenza.

**ART. 9 – Credito d'imposta Sisma centro Italia**

L'art.9, co.1-bis, del D.L. 73/2021, convertito nella legge 106/2021 proroga al 31 dicembre 2021 il credito d'imposta per investimenti nelle regioni dell'Italia centrale (Comuni delle Regioni Lazio, Umbria, Marche e Abruzzo) colpiti dagli eventi sismici<sup>12</sup>.

L'agevolazione è attribuita nella misura del 25% per le grandi imprese, del 35% per le medie imprese e del 45% per le piccole imprese.

In relazione a tali interventi si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni relative al "credito d'imposta per investimenti nel Mezzogiorno", di cui all'art. 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

**ART. 9-ter – Proroga versamenti connessi agli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA)**

L'art. 9-ter del D.L. 73/2021, introdotto in fase di conversione in legge proroga, per i soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli indici sintetici di affidabilità fiscale, i termini dei versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi e da quelle in materia di IRAP e IVA, che scadono dal 30 giugno al 31 agosto 2021, al 15 settembre 2021 senza maggiorazione.

Tali disposizioni si applicano, tra gli altri, anche ai soggetti che presentano cause di esclusione dagli ISA.

**Art.14 – Proroga rivalutazione di terreni e partecipazioni**

L'art.14, co.4.bis introdotto in fase di conversione in legge proroga dal 30 giugno 2021 al 15 novembre 2021 la facoltà di rideterminare il valore d'acquisto di terreni e di partecipazioni non

<sup>10</sup> La disposizione modifica l'art. 145 del DL 34/2020 (conv. Legge 77/2020).

<sup>11</sup> La disposizione modifica l'art. 152 del DL 34/2020 (conv. Legge 77/2020).

<sup>12</sup> Si tratta degli eventi sismici succedutisi dal 24 agosto 2016, di cui agli allegati 1 e 2 al D.L. n. 189/2016. Cfr. l'art.18-quater del D.L. 8/2017, convertito nella legge 45/2017.

quotate posseduti alla data del 1° gennaio 2021 mediante pagamento di un'imposta sostitutiva dell'11%<sup>13</sup>.

Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di 3 rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 15 novembre 2021. La **redazione e il giuramento della perizia** devono essere effettuati entro la **medesima data** del 15 novembre 2021.

#### ART. 18 - Recupero IVA su crediti non riscossi nelle procedure concorsuali

Viene modificato l'articolo 26 del DPR 633/72, concernente, ai fini IVA, le variazioni dell'imposta e dell'imponibile dopo che sia stata emessa fattura.

In particolare la norma, in caso di mancata riscossione dei crediti vantati nei confronti di cessionari o committenti coinvolti in procedure concorsuali, ovvero in procedure esecutive individuali rimaste infruttuose, consente di effettuare le variazioni in diminuzione, per il cedente/prestatore, sin dall'apertura della procedura, senza doverne quindi attendere la conclusione.

In particolare, l' "apertura della procedura" decorre, tra l'altro, dalla *«data della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento che ordina la liquidazione coatta amministrativa o del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo»*.

In sostanza, in tali ipotesi, a partire da tale momento viene riconosciuto al cedente o prestatore il diritto di effettuare la detrazione dell'IVA corrispondente alla variazione in diminuzione.

La novità opera per le procedure concorsuali avviate dopo il 26 maggio 2021, data di entrata in vigore del *D.L. Sostegni-bis*.

#### ART. 19 - ACE innovativa 2021

Viene confermato il rafforzamento dell'ACE e a tal riguardo viene prevista, per il solo anno di imposta 2021, la possibilità di calcolare un rendimento ACE del 15% sugli aumenti di capitale effettuati nel 2021 fino a 5 milioni di euro e di trasformare tale rendimento in un credito di imposta da utilizzare in compensazione nel medesimo anno, o da chiedere a rimborso.

In particolare, la norma stabilisce che, solo per il periodo di imposta 2021:

- tutti gli incrementi rilevano a partire dal primo giorno del periodo d'imposta, in deroga al criterio del *pro rata temporis*;
- la deduzione del rendimento nozionale valutato mediante applicazione dell'aliquota del 15% agli incrementi di capitale può essere fruita alternativamente sotto forma di credito d'imposta da calcolarsi applicando al rendimento IRES o IRPEF in vigore nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020. I soggetti che intendono avvalersi del credito d'imposta risultante dall'ACE devono presentare apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, viene previsto che il credito d'imposta possa essere ceduto, con facoltà di successiva cessione, ad altri soggetti.

Le modalità i termini di presentazione e il contenuto della comunicazione nonché le modalità attuative per la cessione del credito verranno definite con Provvedimento del Direttore

<sup>13</sup> Cfr. il co. 2 dell'articolo 2 del D.L. n.282/2002, convertito, con modificazioni, dalla legge 27/2003 e l'art.1, co. 1122 e 1123 della legge 178/2020 – legge di Bilancio 2021.

dell'Agenzia delle Entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. *Sostegni-bis*.

#### ART. 20 - Modifiche alla disciplina del credito d'imposta per beni strumentali nuovi

Al riguardo, viene confermato l'utilizzo in compensazione, in un'unica quota annuale, del credito d'imposta spettante per gli investimenti in beni strumentali materiali non aventi le caratteristiche "Industria 4.0" (ovvero diversi da quelli indicati nell'allegato A annesso alla legge 232/2016), effettuati a decorrere dal 16 novembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021, per i soggetti con un volume di ricavi o compensi non inferiori a 5 milioni di euro.

In sostanza, viene estesa anche ai soggetti con volume di ricavi superiori a 5 milioni di euro la possibilità di utilizzare il credito d'imposta "ex superammortamento" in un'unica soluzione (anziché in 3 quote), già consentita per gli operatori con ricavi inferiori a tale soglia dalla legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020).

#### ART. 22 - Estensione del limite annuo dei crediti compensabili o rimborsabili

Per l'anno 2021, viene aumentato a 2 milioni di euro il limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili o rimborsabili ai soggetti intestatari di conto fiscale.

#### ART. 32 - Credito d'imposta per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione

Per favorire l'adozione di misure dirette a contenere e contrastare la diffusione del Covid-19, viene riconosciuto un credito d'imposta del 30% per le spese sostenute nei mesi di giugno, luglio e agosto 2021, per la sanificazione degli ambienti di lavoro, nonché per l'acquisto di dispositivi di protezione, comprese le spese per la somministrazione di tamponi Covid, fino ad un massimo di 60.000 euro, nel limite complessivo di 200 milioni di euro per l'anno 2021.

Il beneficio è riconosciuto a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni, agli enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, nonché alle strutture ricettive extra-alberghiere a carattere non imprenditoriale (ad esempio bed and breakfast).

Le modalità attuative del beneficio fiscale verranno definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

#### ART. 64 - Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione

Viene prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale per gli atti di acquisto a titolo oneroso della proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione di prime case non di lusso, ove effettuati da giovani (con meno di 36 anni).

In particolare, i beneficiari non devono aver compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogитato e devono avere un ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Se l'acquisto è soggetto ad IVA, la norma riconosce all'acquirente un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta. Tale credito può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, o può essere utilizzato in diminuzione dall'IRPEF dovuta.

Viene, inoltre, previsto che finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo "prima casa" non di lusso sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, fissata nello 0,25% dell'ammontare complessivo del finanziamento.

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del *D.L. Sostegni-bis* e il 30 giugno 2022.

#### ART. 65-bis - Credito di imposta per interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico

In fase di conversione in legge del *D.L. Sostegni-bis* è stato introdotto, in favore delle **persone fisiche**, un **credito di imposta**, nel limite massimo di 100.000 euro, del 50% delle spese sostenute negli anni 2021 e 2022 per la **manutenzione, protezione e restauro** degli **immobili di interesse storico e artistico**, di cui al D.Lgs. 42/2004.

Il credito d'imposta spetta a condizione che l'immobile non sia utilizzato nell'esercizio d' impresa.

Il beneficio fiscale è utilizzabile in compensazione<sup>14</sup>, a decorrere dal riconoscimento dello stesso e non è cumulabile con qualsiasi altro contributo o finanziamento pubblico e con l'analogia detrazione di cui all'art.15, co. 1, lett. g, del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

In luogo dell'utilizzo diretto del credito d'imposta, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione, anche parziale, dello stesso credito ad altri soggetti, comprese le banche e altri intermediari finanziari.

A tal fine è istituito il Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi con una dotazione di 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022, che costituisce limite massimo di spesa.

I criteri e le modalità di accesso al Fondo verranno stabiliti mediante Decreto del Ministro della cultura, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

---

<sup>14</sup> Ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/ 1997.