

Conversione in legge del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, recante

Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19

(A.S. 1766)

1) Proposta emendativa

All'articolo 65, apportare le seguenti modificazioni:

Art. 65

*(Credito d'imposta per botteghe e negozi e **fabbricati strumentali**)*

1. Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività ~~d'impresa~~ **economiche o commerciali** è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, ~~relativo al mese corrisposto in relazione ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020, di immobili strumentali siti in Italia e rientranti nella categoria catastale C/1 nei gruppi catastali C/1, D/2, D/3, D/6 e D/8 concessi in locazione o compresi in aziende oggetto di affitto.~~
2. Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.
2-bis I conduttori e gli affittuari che beneficiano del credito di imposta cui al presente articolo 65 ne danno comunicazione al proprietario dell'immobile.
2-ter I conduttori e gli affittuari che beneficiano del credito di imposta di cui al presente articolo 65 non possono addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) pretendere dai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, ovvero (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'articolo 27 della Legge del 27 luglio 1978, n. 392.
3. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'art. 126.

Relazione illustrativa

La disposizione in esame riconosce ai soggetti esercenti attività economiche un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione o affitto corrisposti al proprietario per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020 di immobili strumentali rientranti nei gruppi catastali C/1 (Negozi e botteghe), D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro), D/3 (Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili con fine di lucro), D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) e D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle

misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da corona virus COVID-19.

In conformità con le disposizioni contenute negli allegati 1 e 2 del DPCM 11 marzo 2020 (recante ulteriori misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza da CoViD-19 sull'intero territorio nazionale), il comma 2 della proposta esclude dall'applicazione le attività che sono state identificate come essenziali, tra cui farmacie, parafarmacie e punti vendita di generi alimentari di prima necessità.

Il comma 2-bis stabilisce che la misura è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, utilizzando il Modello F24.

Il comma 2-ter, al fine di evitare incertezze in merito agli effetti derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza da virus COVID-19 sui contratti di locazione e affitto, stabilisce che a fronte dell'attribuzione del credito d'imposta di cui all'articolo 65 i conduttori e gli affittuari non potranno addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) richiedere ai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, né (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, né (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'articolo 27 della Legge 392/1978.

Il comma 3 stabilisce che agli oneri derivanti dal presente articolo si provveda ai sensi dell'art. 126.

2) Proposta emendativa

Dopo l'articolo 65, inserire il seguente:

"Art. 65-bis

(Esenzione da IMU e riduzione dei canoni di locazione per i fabbricati strumentali)

1. Al fine di ridurre gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza da virus COVID-19 e di sostenere le attività economiche, per l'anno 2020 sono esenti dall'imposta municipale propria (IMU) i fabbricati rientranti nei gruppi catastali C/1, D/2, D/3, D/6 e D/8 qualora il proprietario abbia subito una riduzione dei ricavi per canoni di locazione superiore al 30% rispetto al periodo d'imposta precedente. A tal fine, si considera la variazione percentuale intervenuta nel periodo d'imposta in corso alla data del 23 febbraio 2020 rispetto al precedente. La riduzione è da intendersi sia per disdetta, recesso o risoluzione contrattuale anche parziale e riduzione consensuale del canone che in caso di mancata corresponsione da parte del conduttore dei canoni dovuti. Per i suddetti immobili la rata di acconto dell'IMU del 16 giugno 2020 è sospesa al fine di consentire la verifica dei presupposti dell'esenzione.

2. Ai conduttori degli immobili indicati nel comma 1 del presente articolo e agli affittuari di aziende che li comprendano spetta una riduzione del canone per la locazione di detti immobili o l'affitto di dette aziende per l'anno 2020 in misura pari all'IMU esentata al locatore ai sensi del comma 1 del presente articolo, in relazione agli stessi immobili o alle porzioni di immobili oggetto di locazione o comprese nell'affitto, ai sensi del comma 1 del presente articolo. I relativi contratti di locazione o affitto di azienda sono integrati di conseguenza ai sensi dell'articolo 1339 del Codice Civile. La riduzione del canone si applica in ragione d'anno in proporzione ai canoni dovuti dal

locatore e corrisposti al proprietario e viene imputata convenzionalmente ai canoni dovuti per primi in ordine temporale dalla data di entrata in vigore del presente decreto ovvero se successivo dalla data di efficacia del contratto di locazione. Il proprietario comunica al conduttore e agli affittuari l'importo attribuibile in diminuzione del canone di locazione.

3. La presente disposizione non si applica ai fabbricati relativi alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020.

4. I conduttori e gli affittuari che beneficiano delle riduzioni di canone di cui al presente articolo 65-bis non possono addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) pretendere dai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, ovvero (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'articolo 27 della Legge del 27 luglio 1978, n. 392.

5. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'art. 126."

Relazione illustrativa

La norma è volta a sostenere le attività economiche maggiormente impattate dalla crisi generata dall'emergenza epidemiologica da Covid-19 attraverso un'esenzione (per l'anno 2020) dall'IMU relativa ai fabbricati strumentali allo svolgimento delle attività stesse e una riduzione dei canoni dovuti e corrisposti per la locazione dei fabbricati medesimi. Il comma 1 dispone che la norma si applica ai fabbricati rientranti nei gruppi catastali C/1 (Negozzi e botteghe), D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro), D/3 (Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili con fine di lucro), D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) e D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). Al proprietario di tali fabbricati viene attribuita un'esenzione IMU a condizione che lo stesso abbia subito una riduzione dei ricavi per locazione superiore al 30% rispetto al precedente periodo d'imposta comunque causata da vicende contrattuali (disdetta, recesso, risoluzione contrattuale anche parziale o riduzione consensuale dei canoni) ovvero in caso di conduttori morosi. Per proprietario si intende qualsiasi soggetto titolare di diritti reali di proprietà sull'immobile sia esso una società, fondo immobiliare, SICAF, SIIQ o altro incluse le persone fisiche. Sono da considerarsi equiparati a tali soggetti anche i possessori degli stessi immobili (concessi in locazione) in virtù di contratti di locazione finanziaria obbligati al pagamento dell'IMU. L'esenzione spetta per ciascun immobile in relazione al quale occorre svolgere il calcolo di verifica per l'attribuzione dell'esenzione.

Il comma 2 stabilisce una riduzione dei canoni di locazione di fabbricati strumentali ad attività economiche (o di affitto delle aziende che li comprendano), pari all'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) prevista dalla stessa norma per l'anno 2020 a favore dei proprietari (o degli utilizzatori ai sensi di contratti di locazione finanziaria) dei suddetti immobili. In altri termini, al verificarsi delle condizioni di cui al comma 1 spetta l'esenzione IMU al proprietario degli immobili. Nella misura in cui sullo stesso immobile sussiste un contratto di locazione, la stessa esenzione deve essere portata in riduzione del canone di locazione

Il comma 3 stabilisce che la disposizione in esame non si applica ai fabbricati strumentali alle attività che sono state identificate come essenziali negli allegati 1 e 2 del d.P.C.M. dell'11 marzo 2020 (tra cui farmacie, parafarmacie e punti vendita di generi alimentari di prima necessità) in modo coerente con l'art. 62.

Il comma 4, al fine di evitare incertezze in merito agli effetti derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza da virus COVID-19 sui contratti di locazione e affitto, stabilisce che a fronte delle riduzioni di canone di cui al presente articolo 62-bis i conduttori e gli affittuari non potranno addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) richiedere ai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, né (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, né (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'articolo 27 della Legge 392/1978. In caso di locazioni la cui durata sia inferiore all'intero periodo di imposta 2020 la riduzione si applica pro-quota in ragione d'anno.

Il comma 5 stabilisce che agli oneri derivanti dal presente articolo si provveda ai sensi dell'art. 126.

3) Proposta emendativa

Dopo l'articolo 56, inserire il seguente:

"Art. 56-bis

(Misure per gli organismi di investimento collettivo del risparmio colpiti dall'epidemia di COVID-19)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 56 del presente decreto si applicano altresì alle operazioni finanziarie descritte all'articolo 56, comma 2, del presente decreto che abbiano quali beneficiari gli organismi di investimento collettivo del risparmio, così come definiti ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera k) del D.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, il cui patrimonio sia direttamente o indirettamente investito in beni immobili aventi destinazione d'uso non residenziale e che siano oggetto delle misure di contenimento di cui al decreto legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e successive modificazioni, e alle relative disposizioni di esecuzione e attuazione ovvero ad altre disposizioni aventi medesima finalità e volte a contrastare l'emergenza epidemiologica determinata dal diffondersi del COVID-19.

2. Le previsioni di cui all'articolo 56 del presente decreto trovano altresì applicazione anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia direttamente o indirettamente investito in diritti reali immobiliari, inclusi quelli derivanti da contratti di leasing con natura traslativa e da rapporti concessori, relativi ad immobili aventi destinazione d'uso non residenziale affetti dalle suddette misure contenitive."

Relazione illustrativa

Al fine di mitigare il rischio del verificarsi di possibili situazioni di tensione finanziaria determinate dalla sospensione, in esecuzione di quanto previsto dalle misure di contenimento adottate al fine di

contrastare l'emergenza epidemiologica di COVID-19, dell'esercizio di talune attività commerciali, la disposizione in esame è volta ad estendere le misure di sostegno finanziario previste dalle lettere (a), (b) e (c) del comma 2 dell'art. 56 del Decreto-legge del 17 marzo 2020, n. 18, anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito, direttamente o indirettamente, in immobili aventi destinazione d'uso non residenziale e adibiti all'esercizio di attività commerciali oggetto delle misure di contenimento tempo per tempo adottate al fine di contrastare l'emergenza epidemiologica (tra cui le misure di cui al decreto legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, come tempo per tempo integrato e modificato, e alle relative disposizioni di esecuzione e attuazione).

Per effetto della norma proposta anche i predetti soggetti potranno pertanto richiedere, nei termini e secondo le medesime procedure previste dall'art. 56 del Decreto-legge del 17 marzo 2020, n. 18, l'applicazione (i) del divieto di revoca, in tutto o in parte e fino al 30 settembre 2020, delle aperture di credito a revoca e dei prestiti accordati a fronte di anticipi su crediti, nei termini di cui al comma 2 dell'art. 56 del decreto Cura Italia; e/o (ii) della proroga, sino al 30 settembre 2020 e alle medesime condizioni, dei prestiti non rateali aventi originaria scadenza contrattuale in data anteriore al 30 settembre 2020; e/o (iii) con riferimento ai contratti di mutuo e agli altri finanziamenti a rimborso rateale, della sospensione sino al 30 settembre 2020 del pagamento delle rate (ovvero dei canoni di leasing) in scadenza prima del 30 settembre 2020 (ovvero del riscadenziamento dei predetti pagamenti sulla base degli accordi tra le parti).

Si osservi che la finalità della proposta è quella di evitare rischi di seria crisi finanziaria che prescindono dal normale andamento della gestione d'impresa, essendo di contro causata dalla impossibilità per gli utilizzatori degli immobili di poter adempiere al pagamento dei relativi canoni di locazione in ragione della particolare situazione in cui versa il Paese. La norma in altre parole intende differire i termini di adempimento delle obbligazioni che scadono entro il 30 settembre 2020, nell'auspicio che per tale termine si sia profilato un diverso scenario di riferimento.