



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante
"Misure urgenti in materia di salute, sostegno
al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali
connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19"
(C. 2500)

Camera dei Deputati
Commissione V Bilancio

28 maggio 2020



**CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE**

Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante

**“Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di
politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”**

(C. 2500)

Camera dei Deputati

Commissione V Bilancio

28 maggio 2020

ANALISI DELL'IMPATTO COVID-19 SUL SETTORE IMMOBILIARE

L'impatto della crisi legata alla pandemia del COVID-19 sul mercato immobiliare italiano è stato severo ed è ragionevole attendersi che le conseguenze deteriori continueranno ad affliggere l'intero comparto anche nel medio termine, sebbene sia complesso quantificarne ad oggi gli effetti economici. Ciò per almeno due ordini di motivi:

1. il primo è legato alla peculiarità della crisi corrente, che si differenzia da quella dei paesi periferici del 2011-2012 (dovuta al venir meno della fiducia nella tenuta delle finanze pubbliche di alcuni Stati, esacerbata dalla lentezza delle misure di policy), dalla crisi globale del 2008-2009 (dovuta alla propagazione finanziaria e reale della crisi dei mutui subprime negli Stati Uniti), dalla crisi petrolifera degli anni Settanta (legata a uno shock ai costi di produzione). La crisi corrente ha qualche elemento di ciascuna delle crisi menzionate: come la crisi degli anni Settanta è caratterizzata da uno shock negativo al sistema produttivo, come la crisi del 2008 si è propagata tramite la caduta dei prezzi degli asset finanziari, come la crisi del 2011-2012 sta mettendo sotto pressione i bilanci pubblici. Un elemento negativo di differenziazione è che colpisce direttamente la domanda aggregata di famiglie e imprese, un elemento positivo è dato dalla risposta coordinata e globale delle politiche economiche;
2. il secondo motivo è legato alla poca disponibilità ad oggi (28 maggio 2020) di dati economici che riflettono la crisi. Le evidenze relative alla Cina, per lo più disponibili dai cosiddetti dati "alternativi" disponibili ad alta frequenza, hanno mostrato una forte caduta del livello di attività nei primi giorni di *shutdown* e poi un parziale recupero, rimanendo comunque significativamente al di sotto di quelli di gennaio a causa degli impatti generati dalla discesa del commercio internazionale. I primi dati provenienti da Europa e Stati Uniti mostrano che i danni economici sono elevati e anche superiori alle nuove aspettative formulate dagli analisti. L'incertezza circa la durata della crisi sanitario-epidemiologica o una sua possibile recrudescenza fra qualche mese aggiungono complessità a qualunque predizione.

Nel panorama del real estate italiano, oltre al settore alberghiero, ad essere colpito è stato il **settore retail**, a causa della chiusura delle attività commerciali e quindi del crollo dei fatturati di negozi e centri commerciali. Lo stesso vale per altri settori che sono stati impattati da chiusure disposte attraverso provvedimenti normativi, come complessi sportivi, centri termali, infrastrutture culturali e ricreative.

I proprietari degli immobili strumentali alle attività oggetto di chiusure forzate hanno registrato sin dal mese di marzo le richieste da parte dei loro affittuari di concessione di moratorie sui pagamenti dei canoni di locazione e richieste di rinegoziazione dei contratti e di incentivi – alle quali i proprietari hanno fin qui risposto con flessibilità e

disponibilità, andando incontro il più possibile alle necessità degli inquilini in una logica di solidarietà trasversale.

Anche il **settore uffici** sta subendo un calo della domanda di spazi, in prima battuta per il diffondersi dello smart working (che sicuramente continuerà per i prossimi mesi) e per le restrizioni agli spostamenti, e, a seguire, per le ricadute negative che si attendono nel prossimo futuro. Anche nel caso degli uffici negli ultimi tre mesi si sono registrate numerose richieste di moratorie e riduzioni dei canoni di locazione.

Fermi anche i **cantieri** e quindi i nuovi sviluppi immobiliari; le catene di fornitura dei materiali hanno subito numerose interruzioni; è intervenuto il fermo delle pratiche edilizie e un generale rallentamento delle procedure pubbliche.

L'impatto del Covid-19 è stato sensibile anche sotto il profilo delle **transazioni immobiliari**. Nei mesi di marzo, aprile e maggio sono drasticamente calate le sottoscrizioni di nuovi contratti di affitto e di acquisto di immobili: quasi del tutto ferme le valutazioni, i sopralluoghi presso gli immobili, le stipule di compromessi e rogiti e di mutui e surroghe.

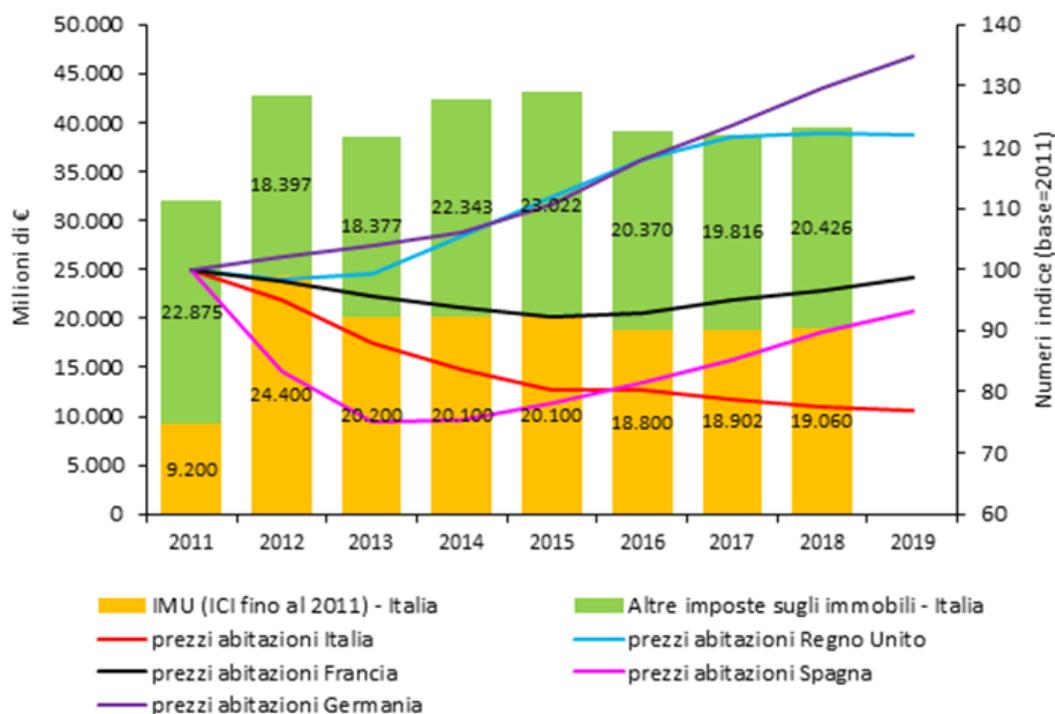
Come l'incertezza sui fatturati impatta sulle decisioni delle imprese e farà procrastinare le scelte sulle locazioni di uffici o spazi commerciali, **l'incertezza sui redditi farà slittare le scelte delle famiglie sulla casa**. Nelle fasce di popolazione più esposte agli effetti della crisi economica - fra le quali si registrerà un calo del potere d'acquisto, un crollo del clima di fiducia e quindi una scarsa propensione a fare investimenti con impegni di lungo periodo - **è prevedibile un aumento nei prossimi mesi di richieste di residenze in locazione ad affitto calmierato**. Non solo, come certificato dall'Istituto Nomisma, la quota di famiglie italiane che negli ultimi 12 mesi ha accumulato ritardi nel pagamento dell'affitto è passata dal 9,6% del pre-Covid-19 al 24% durante le misure di contenimento: ciò implica che per effetto del lockdown, quindi, una famiglia su quattro ha mostrato difficoltà nel pagamento dell'affitto e si stima che nell'arco dei prossimi 12 mesi più del 40% avrà difficoltà a rispettare il pagamento del canone di affitto.

Finché non riprenderanno le transazioni è difficile stimare quello che sarà l'impatto reale del Covid-19 sui volumi e sui prezzi degli immobili¹. In merito ai **volumi delle**

¹ Una fonte di dati "real time" è costituita dalle serie storiche delle ricerche effettuate su Google trend. Considerando l'indice delle ricerche relative a "settore immobiliare" emerge che nella prima settimana di marzo (da 1 marzo a 8 marzo) l'indice di ricerche scende da 91 a 48, con una caduta di 47%. Il minimo di 38 è toccato il 22 marzo (-58% dal valore di 1 marzo). L'ultimo dato disponibile del 19 aprile è pari a 51, in caduta di 44% rispetto al 1 marzo. Un altro confronto, di più lungo periodo, riguarda le ricerche effettuate sempre in merito a "settore immobiliare" nel primo trimestre di ogni anno, con un confronto dal 2004 al 2020. Il primo trimestre del 2004 era caratterizzato da un indicatore pari a 79,6; segue la crisi di lungo periodo del settore immobiliare, in costante diminuzione sino al 2012, trimestre in cui ci si attesta a 36,3 (-55%). E' poi evidente la debole ma costante ripresa, che giunge a 50,5 nel primo trimestre del 2019, ma che precipita nuovamente a 45 nel primo trimestre 2020. Gli indicatori sono rilevanti: le ricerche che hanno usato gli indicatori di Google per prevedere con un trimestre di anticipo la dinamica dei prezzi e delle compravendite hanno mostrato che un aumento di un punto percentuale dell'indice è correlato ad un aumento di 67.220 case nel trimestre successivo. Non si possono estrapolare semplicemente le stime per l'Italia ma si può certamente affermare che una caduta del 44-50% non può che essere un segnale di forte peggioramento della situazione dei prezzi e delle compravendite.

transazioni in pochi si sono sbilanciati con delle stime per il 2020, anche se dalle analisi ad oggi disponibili è già possibile desumere un “consensus” che oscilla **tra il meno 20% (scenario ottimista) e il meno 40% (scenario pessimista) sia nel settore commerciale sia in quello residenziale**. Per quanto riguarda gli immobili residenziali, **Nomisma** ha previsto due scenari: si va da un arretramento nel prossimo triennio di 278 mila transazioni residenziali e 9,4 miliardi di euro di capitali investiti nell’ipotesi più favorevole, a un tracollo addirittura di 587 mila unità e 18,3 miliardi di euro in quella peggiore.

Di entità inferiore dovrebbe risultare l’impatto immediato sui prezzi, ma sempre di impatto negativo si tratterà andando a **peggiore ulteriormente la situazione dei valori immobiliari delle case, costantemente in diminuzione dal 2012 ad oggi**. L’Italia è infatti uno dei pochi Paesi europei a non aver recuperato il livello dei prezzi delle case che aveva raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008, anche a causa del pesante inasprimento della fiscalità immobiliare a partire dal 2012, che ha portato **il peso della tassazione complessiva sul settore immobiliare a circa 40 miliardi di euro l’anno, di cui la metà è rappresentato dall’IMU**.



Come emerge dalle relazioni di Banca d'Italia, **il valore complessivo degli investimenti in costruzioni e della spesa per affitti e servizi di intermediazione immobiliare rappresenta in un anno quasi un quinto del PIL italiano. In attività immobiliari è investito il 60% del patrimonio complessivo delle famiglie. I prestiti alle famiglie per mutui immobiliari e quelli alle imprese del settore sono circa un terzo degli impieghi bancari totali.**

Il calo dei valori immobiliari residenziali e non solo rappresenta quindi un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie che va in ogni modo scongiurata nei prossimi mesi. A tal fine, occorrono interventi di **alleggerimento fiscale, incentivi per la ristrutturazione e la rigenerazione urbana, misure per l'attrazione di nuovi investimenti dal settore privato e interventi di rafforzamento dei veicoli d'investimento** (incluse certamente le società immobiliari quotate e gli organismi di investimento collettivo del risparmio che impiegano risorse tanto di piccoli e medi risparmiatori quanto di investitori istituzionali) che promuovono iniziative aventi importanti ricadute sul mercato del lavoro, sulla riqualificazione del vetusto patrimonio immobiliare italiano e sull'offerta delle infrastrutture essenziali per l'abitare, il lavoro e il tempo libero degli italiani.

LE PROPOSTE PER IL SETTORE IMMOBILIARE

L'emergenza epidemiologica da COVID-19 ha avuto impatti fortemente negativi sul settore immobiliare. Tali impatti hanno già pregiudicato il valore dei risparmi dei cittadini investiti nel settore e rischiamo di causare instabilità al sistema finanziario se non si interviene con misure ad hoc.

Assoimmobiliare ha individuato alcune prime misure urgenti e prioritarie che, a costi ridotti – se non addirittura nulli - per la finanza pubblica, da un lato, danno ristoro al settore immobiliare tramite una riduzione dei costi per gli operatori e, dall'altro, agevolano lo sviluppo del settore in particolare stimolando la valorizzazione edilizia e la rigenerazione urbana.

- 1. Misure di sostegno finanziario per gli organismi di investimento collettivo del risparmio investiti in beni immobili colpiti dall'epidemia di Covid-19.** Si propone la sospensione sino al 30 settembre 2020 del pagamento delle rate sui mutui ipotecari dovute dagli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito in immobili adibiti all'esercizio di attività che sono risultate sospese a seguito dell'adozione delle misure di contenimento. La proposta mira a sanare una disparità di trattamento tra fondi immobiliari e imprese, che già godono della moratoria. La proposta è priva di impatto finanziario in quanto l'ampliamento ai fondi non necessita di garanzie statali dal momento che si tratta di patrimoni separati garantiti da immobili e quindi con garanzie collaterali ampiamente capienti rispetto al debito allocato. La finalità della proposta è quella di evitare rischi di 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.

- 2. Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda.** Il limite di 5 milioni di euro di ricavi individuato dall'art. 28 del decreto-legge per la fruizione del credito d'imposta esclude dal beneficio la maggioranza delle attività economiche. Data la carenza di liquidità delle imprese che hanno sospeso l'attività durante il lock-down, dovendo tuttavia sostenere alcuni costi fissi, si propone di estendere la platea dei beneficiari del credito d'imposta a tutti i soggetti con ricavi non superiori a 50 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente e di innalzare dal 30% al 60% il credito d'imposta per i rami d'azienda sempre nell'ottica di evitare qualsiasi tipo di discriminazione per gli operatori.

- 3. Misure urgenti in materia di valutazione di impatto ambientale.** Per assicurare la continuità nell'esecuzione dei lavori concernenti progetti già assoggettati a procedure di VIA, si propone di estendere di due anni la validità delle VIA in scadenza a dicembre 2020. La VIA ha un termine di efficacia, fissato nel provvedimento e in genere quinquennale, per la realizzazione delle opere assentite; alla luce della situazione eccezionale in cui versa il Paese e del fatto che la durata di simili procedure è già di per se molto lunga, si propone di disporre una proroga automatica del termine finale di efficacia così da evitare il rischio che i lavori si interrompano in attesa di rinnovare la procedura VIA, con ulteriore aggravamento di costi e allungamento di tempi. La norma avrebbe un effetto di semplificazione evitando l'attivazione di molteplici procedimenti ad hoc per richiesta di proroghe caso per caso.

- 4. Disapplicazione della disciplina sulle società di comodo.** Per snellire l'attività degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che deriverebbe dalla ricezione delle istanze di interpello presentate dalle imprese al fine di disapplicare la disciplina in materia di società di comodo o in materia di società in perdita sistematica in presenza dei presupposti costituiti da "oggettive situazioni che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi" - solamente per i soggetti che nel periodo d'imposta precedente a quello di applicazione della presente disposizione non si qualificavano già come società di comodo – si propone la disapplicazione della disciplina in materia di società di comodo e della disciplina in materia di società in perdita sistematica per il periodo di imposta in corso al 23 febbraio 2020 (2020, per i soggetti "solari"), escludendo l'applicabilità di tale norma ai soggetti esercenti attività che non sono state sospese, a titolo esemplificativo, le attività di vendita di generi alimentari.

5. **Riduzione temporanea dei vincoli di deducibilità degli interessi passivi.** Si propone di alleggerire le imprese che, a fronte di una riduzione di ricavi e proventi della gestione caratteristica derivante dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica Covid-19, continuano a sostenere interessi passivi e oneri finanziari assimilati, prevedendo di rendere deducibile le differenze tra interessi passivi e reddito operativo lordo che si sono venute a generare per effetto dell'emergenza epidemiologica.

6. **Valorizzazione edilizia e rigenerazione urbana.** Nell'ottica di evitare discriminazioni tra gli operatori nel mondo immobiliare, si propone di includere gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari (fondi e Sicaf) e le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) nell'ambito di applicazione dell'art. 7 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. decreto Crescita), norma volta a favorire la rigenerazione degli immobili attraverso la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di nuova costruzione, che siano conformi alla normativa antisismica e più efficienti sotto l'aspetto del consumo energetico e senza nuovo consumo di suolo.

Nelle pagine che seguono le proposte verranno illustrate nel dettaglio.



Silvia Maria Rovere

Presidente

ALLEGATO: LE PROPOSTE NORMATIVE IN DETTAGLIO

PROPOSTA 1

Misure di sostegno finanziario per gli organismi di investimento collettivo del risparmio investiti in beni immobili colpiti dall'epidemia di COVID-19

Dopo l'art. 52, aggiungere il seguente:

Art. 52-bis

(Misure di sostegno finanziario per gli organismi di investimento collettivo del risparmio investiti in beni immobili colpiti dall'epidemia di COVID-19)

1. Gli organismi di investimento collettivo del risparmio, così come definiti ai sensi dell'art. 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 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, possono avvalersi dietro comunicazione scritta – in relazione alle esposizioni debitorie nei confronti di banche, di intermediari finanziari previsti dall'art. 106 del D.lgs. n. 385 del 1° settembre 1993 e degli altri soggetti abilitati alla concessione di credito in Italia – delle seguenti misure di sostegno finanziario:
 - a) per i mutui e gli altri finanziamenti a rimborso non rateale assistiti da ipoteca di primo grado e aventi scadenza contrattuale anteriore al 30 settembre 2020 i contratti sono prorogati, unitamente ai rispettivi elementi accessori e senza alcuna formalità, fino al 30 settembre 2020 alle medesime condizioni;
 - b) per i mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale assistiti da ipoteca di primo grado, il pagamento delle rate aventi scadenza anteriore al 30 settembre 2020 è sospeso sino al 30 settembre 2020 e il piano di rimborso delle rate oggetto di sospensione è dilazionato, unitamente agli elementi accessori e senza alcuna formalità, secondo modalità che assicurino l'assenza di nuovi o maggiori oneri per entrambe le parti. È facoltà dei predetti organismi di investimento collettivo del risparmio richiedere di sospendere soltanto i rimborsi in conto capitale.
2. La comunicazione prevista al comma 1 è corredata della dichiarazione con la quale il soggetto gestore dell'organismo di investimento collettivo del risparmio autocertifica ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, l'intervenuta temporanea carenza di liquidità quale conseguenza diretta della diffusione dell'epidemia da COVID-19.
3. Potranno beneficiare delle misure di cui al comma 1 gli organismi di investimento collettivo del risparmio le cui esposizioni debitorie non siano, alla data di pubblicazione del presente decreto, classificate come esposizioni creditizie deteriorate ai sensi della disciplina applicabile agli intermediari creditizi.
4. Nel caso un'impresa partecipata direttamente o indirettamente da un organismo di investimento collettivo del risparmio di cui al comma 1, intenda avvalersi delle misure di

sostegno finanziario previste dall'art. 56 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, ai fini del calcolo dei parametri dimensionali che definiscono le categorie di microimprese e piccole e medie imprese non si terrà comunque conto degli occupati, del fatturato e del totale dell'attivo della società di gestione del risparmio e degli altri organismi di investimento collettivo del risparmio gestiti dalla medesima società di gestione del risparmio.

5. Le previsioni di cui al presente articolo 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 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, le previsioni di cui ai commi 1 e 2 della proposta in esame sono volte a consentire anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito, direttamente o indirettamente, in immobili 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) di beneficiare di misure di sostegno finanziario sostanzialmente analoghe a quelle già previste dall'art. 56 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. Cura Italia), così come convertito in legge con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27.

Per effetto delle norme proposte anche i predetti soggetti – sinora esclusi dal perimetro di applicazione di misure di sostegno finanziario, sebbene a tutti gli effetti impattati al pari dei destinatari attuali dalle situazioni di tensione finanziaria verificatesi in pendenza dell'emergenza pandemica – potranno pertanto richiedere l'applicazione, limitatamente al solo indebitamento finanziario assistito da garanzia ipotecaria di primo grado, (i) della proroga, sino al 30 settembre 2020 e alle medesime condizioni, dei mutui e dei finanziamenti non rateali aventi originaria scadenza contrattuale in data anteriore al 30 settembre 2020; e/o (ii) con riferimento ai contratti di mutuo e agli altri finanziamenti a rimborso rateale, della sospensione sino al 30 settembre 2020 del pagamento delle rate in scadenza prima del 30 settembre 2020 (ovvero del riscadenziamento dei predetti pagamenti sulla base degli accordi tra le parti).

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.

Si osservi altresì che la circostanza che la proposta abbia ad oggetto il solo indebitamento assistito da ipoteca di primo grado in favore dei finanziatori consente di evitare il ricorso al meccanismo di garanzia previsto dal comma 6 dell'art. 56 del decreto Cura Italia, ovvero ad analoghe forme di supporto, e non comporta pertanto ulteriori oneri potenziali a carico del bilancio pubblico. A tal proposito, si precisa inoltre che la norma è volta ad introdurre una moratoria di carattere generale, ai sensi di quanto previsto dagli *Orientamenti in materia sulle*

moratorie legislative e non legislative relative ai pagamenti dei prestiti applicate alla luce della crisi Covid-19 pubblicati dall'EBA in data 2 aprile 2020, in forza dei quali, al fine di mitigare il rischio dell'insorgere di elementi di tensione del mercato creditizio, "l'applicazione della moratoria generale di pagamento di per sé non dovrebbe indurre a riclassificare un'esposizione come «forborne» (sia essa deteriorata o non deteriorata), a meno che non sia già stata classificata come «forborne» al momento dell'applicazione della moratoria".

In conformità a tale orientamento, il comma 3 della proposta prevede che potranno beneficiare delle misure di sostegno sopra descritte i soli organismi di investimento collettivo del risparmio le cui esposizioni debitorie non risultassero, alla data di pubblicazione del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, classificate come esposizioni creditizie deteriorate.

La disposizione di cui al comma 4 della proposta, avente finalità di coordinamento normativo, è dettata in applicazione del principio di autonomia patrimoniale stabilito dall'art. 36, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

Il comma 5 della proposta precisa, infine, che potranno avvalersi delle misure di sostegno previste dalla norma anche gli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito, direttamente o indirettamente, in conformità a quanto previsto dalle applicabili disposizioni regolamentari, in diritti reali immobiliari relativi ad immobili interessati dalle misure contenitive adottate al fine di contrastare l'emergenza epidemiologica di COVID-19.

PROPOSTA N. 2

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

All'art. 28, apportare le seguenti modificazioni:

- a) *Al comma 1, sostituire le parole "5 milioni" con le seguenti: "50 milioni"*
- b) *Al comma 2, sostituire le parole "30 per cento" con le seguenti: "60 per cento"*

Relazione illustrativa

La modifica del comma 1 si propone di estendere la platea dei beneficiari del credito d'imposta a tutti i soggetti con ricavi o compensi non superiori a 50 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente, di modo da rendere i presupposti soggettivi per la fruizione del credito d'imposta coerenti con le soglie previste dal D.L. 8 aprile 2020, n. 23 ("Decreto Liquidità") per la sospensione dei versamenti tributari e contributivi per l'anno in corso. Tale modifica, inoltre, è finalizzata a includere nel novero dei soggetti beneficiari dell'agevolazione tutte le PMI (soggetti con ricavi non superiori a 50 milioni di euro), così come individuate dalla normativa comunitaria (Raccomandazione UE n. 2003/361/CE).

L'emendamento al comma 2 si propone di evitare ingiustificate disparità di trattamento tra i "contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda" e le fattispecie previste nel comma 1, di locazione, leasing o concessione di immobili.

PROPOSTA N. 3

Misure urgenti in materia di valutazione di impatto ambientale

All'art. 228, dopo il comma 1, aggiungere il seguente:

1-bis. Al fine di assicurare la continuità nell'esecuzione dei lavori concernenti progetti già assoggettati a procedure di valutazione di impatto ambientale, all'art. 25, comma 5, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, è aggiunta, in fine, la seguente proposizione: "L'efficacia temporale dei provvedimenti di VIA in scadenza nel 2020 è prorogata di due anni, fatta salva la concessione, su istanza del proponente, di ulteriore proroga da parte dell'autorità competente".

Relazione illustrativa

La proposta intende assicurare la continuità nell'esecuzione dei lavori concernenti progetti già assoggettati a procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA), annullando l'effetto pregiudizievole determinato da misure straordinarie di contenimento assunte. La VIA ha infatti un termine di efficacia, fissato nel provvedimento e in genere quinquennale, per la realizzazione delle opere assentite; poiché la situazione eccezionale provocata dalla pandemia ha inciso e ancora incide sulla programmazione dei lavori consentiti dalla VIA, i quali sono in genere importanti e di non breve durata, si propone di disporre una proroga automatica del termine finale di efficacia così da evitare il rischio che i lavori si interrompano in attesa di rinnovare la procedura VIA, con ulteriore aggravamento di costi e allungamento di tempi. La norma vigente già ammette proroghe ad hoc, pertanto la proroga ex lege è conforme alla ratio normativa che già l'ammette; al contempo ha effetti di semplificazione evitando l'attivazione di molteplici procedimenti ad hoc per richiesta di proroghe caso per caso.

PROPOSTA N. 4

Disapplicazione della disciplina sulle società di comodo

Dopo l'art. 52, aggiungere il seguente:

Art. 52-bis

(Disapplicazione della disciplina sulle società di comodo)

1. Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, considerato il verificarsi dei presupposti di cui al comma 4-*bis* dell'art. 30 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, per il periodo di imposta in corso alla data del 23 febbraio 2020, la disciplina in materia di società di comodo di cui all'art. 30 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e la disciplina in materia di società in perdita sistematica di cui all'art. 2, commi 36-*decies* e seguenti del decreto-legge 13 agosto 2011 n. 138, non sono applicabili alle società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare. Si considerano società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare, le società il cui valore dell'attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale di fabbricati, facendo riferimento all'esercizio in corso alla data del 23 febbraio 2020.
2. Per le società di cui al comma 1, per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 23 febbraio 2020, le percentuali di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 30 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 sono ridotte del 70 per cento.
3. Per le società di cui al comma 1, per il secondo periodo di imposta successivo a quello in corso al 23 febbraio 2020, le percentuali di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 30 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 sono ridotte del 50 per cento.
4. Il periodo di imposta interessati dalle disposizioni del presente articolo non rilevano ai fini della determinazione delle risultanze medie di cui al comma 2 dell'art. 30.
5. La disposizione del presente articolo non si applica alle società che nel periodo d'imposta precedente rispetto a quello di prima applicazione del presente articolo si qualificano di comodo ai sensi delle rispettive normative.

Relazione illustrativa

La norma è volta a sostenere le imprese in difficoltà economica e finanziaria per effetto delle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, nonché a snellire l'attività degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che deriverebbe dalla ricezione delle istanze di interpello presentate dalle predette imprese al fine di disapplicare la disciplina in materia di società di comodo (art. 30 della legge 23 dicembre 1994 n. 724) o in materia di società in perdita sistematica (art. 2, commi 36-*decies* e seguenti del decreto-legge 13 agosto 2011 n. 138), in presenza dei presupposti di cui al comma 4-*bis* dell'art. 30 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, costituiti da *"oggettive situazioni che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e dei proventi, nonché del reddito determinato ai sensi del presente articolo [...]"*. La norma, ai sensi del comma 5, si applica

solamente ai soggetti che nel periodo d'imposta precedente a quello di applicazione della presente disposizione non si qualificavano già come società di comodo ovvero che, pur qualificandosi come tali, hanno ottenuto interpello per la disapplicazione della normativa.

Il *comma 1* prevede la disapplicazione della disciplina in materia di società di comodo e della disciplina in materia di società in perdita sistematica per il periodo di imposta in corso al 23 febbraio 2020 (2020, per i soggetti "solari").

I *commi 2 e 3* prevedono una riduzione dei coefficienti per il test di operatività nonché di quelli per la determinazione del cd. reddito minimo per le società che risultano non operative o in perdita sistematica, per i due periodi di imposta successivi a quello in corso al 23 febbraio 2020 (2021 e 2022, per i soggetti "solari").

Il *comma 4* prevede che i periodi di imposta interessati dalle predette disposizioni (2020, 2021 e 2022 per i soggetti "solari") non debbano rilevare ai fini delle risultanze medie di cui all'art. 30, comma 2, legge n. 724/1994 nonché che vengano esclusi dal conteggio degli esercizi rilevanti per essere considerati in perdita sistematica ex art. 2, commi 36-decies e seguenti del decreto-legge 13 agosto 2011 n. 138.

Il *comma 5* esclude, come già sopra richiamato, l'applicabilità di tale norma ai soggetti esercenti attività che non sono state sospese per effetto del d.P.C.M. 11 marzo 2020 quali, a titolo esemplificativo, le attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità individuate nell'allegato 1, le farmacie, le attività inerenti i servizi alla persona individuate nell'allegato 2.

La norma non comporta oneri aggiuntivi al bilancio dello Stato in quanto il citato comma 4-*bis* dell'art. 30 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 già prevede la possibilità, per il contribuente, di non applicare la disciplina in materia di società di comodo se ritiene la sussistenza di oggettive situazioni che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e dei proventi. Con la presente disposizione si intende dunque riconoscere l'esistenza di tali oggettive situazioni, stante il riconoscimento dell'Organizzazione Mondiale della Sanità dello *status* di pandemia in relazione all'emergenza sanitaria Covid-19.

PROPOSTA N. 5

Riduzione temporanea dei vincoli di deducibilità degli interessi passivi

Dopo l'art. 164, aggiungere il seguente:

Art. 164-bis

(Riduzione temporanea dei vincoli di deducibilità degli interessi passivi)

1. Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il comma 2 dell'art. 96 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 non è applicabile per il periodo di imposta in corso alla data del 23 febbraio 2020.
2. Gli interessi passivi deducibili ai sensi della presente disposizione sono pari a quelli maturati nel corso del periodo d'imposta e in eccesso rispetto agli interessi passivi considerati non deducibili nel periodo d'imposta precedente per effetto dell'applicazione del medesimo art. 96, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.
3. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai soggetti esercenti attività che non sono state sospese per effetto del d.P.C.M. 11 marzo 2020.

Relazione illustrativa

La norma è volta ad alleggerire le imprese che, a fronte di una riduzione di ricavi e proventi della gestione caratteristica derivante dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, continuano a sostenere interessi passivi e oneri finanziari assimilati. Tali imprese si troverebbero nella condizione di non poter dedurre tali componenti, data la drastica riduzione o azzeramento di risultato operativo lordo che si prevede per il periodo di imposta in corso.

Al comma 2 è prevista una limitazione alla presente disposizione volta ad agevolare, e quindi rendere deducibile, le differenze tra interessi passivi e reddito operativo lordo che si sono venute a generare per effetto dell'emergenza epidemiologica. E', quindi, escluso che eventuali quote di interessi non deducibili già nel periodo d'imposta precedente a quello in corso possano divenire deducibili per effetto della presente disposizione.

PROPOSTA N. 6

Valorizzazione edilizia e rigenerazione urbana

All'art. 164, *dopo il comma 3, aggiungere il seguente:*

3.bis. All'art. 7, comma 1, primo periodo, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, dopo le parole: "ristrutturazione immobiliare" sono inserite le seguenti: "nonché di organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e di società di investimento immobiliare quotate e non quotate di cui all'art. 1, commi 119 e seguenti, della legge del 27 dicembre 2006 n. 296" e dopo la parola "provvedano" sono inserite le seguenti parole "anche tramite imprese appaltatrici".

Relazione illustrativa

L'art. 7 del c.d. Decreto Crescita del 2019 è volto ad agevolare il recupero del patrimonio edilizio e favorire la ripresa del mercato immobiliare attraverso un'agevolazione fiscale (tassazione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) sull'acquisto di interi fabbricati destinati ad essere rigenerati e poi venduti. In particolare, la norma è volta a favorire la rigenerazione degli immobili attraverso la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di nuova costruzione, che siano conformi alla normativa antisismica e più efficienti sotto l'aspetto del consumo energetico e senza nuovo consumo di suolo. Inoltre, l'agevolazione è volta a contrastare la crisi del settore edilizio, e immobiliare in generale, favorendo nuove iniziative nel settore della costruzione destinate a migliorare l'offerta del mercato immobiliare.

La proposta emendativa propone di includere gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari (fondi e Sicaf) e le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) nell'ambito di applicazione dell'art. 7.

Data la ratio dell'agevolazione, la modifica proposta è volta ad evitare discriminazioni tra gli operatori nel mondo immobiliare in modo da includere esplicitamente nell'ambito soggettivo di tale agevolazione anche gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e le società di investimento immobiliare quotate, in quanto investitori professionali del settore immobiliare. Infatti, alcune recenti interpretazioni in materia, escludendo a possibilità che gli Oicr immobiliari possano beneficiare dell'agevolazione in parola, stanno creando una distorsione degli equilibri di mercato tra soggetti che svolgono, seppure con veicoli diversi, nella sostanza lo stesso mestiere.

In modo coerente con l'inclusione degli Oicr immobiliari e delle Siiq viene poi precisato che gli interventi edilizi indicati dall'art. 7 possono essere eseguiti sia direttamente sia tramite imprese appaltatrici.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271

email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

address: Via IV Novembre 114 - Roma

site: www.assoimmobiliare.it

linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)