



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Conversione in legge del decreto-legge 22 marzo 2021, n. 41, recante
Misure urgenti in materia di sostegno alle imprese
e agli operatori economici, di lavoro, salute
e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19

Senato della Repubblica
Commissioni riunite 5[^] Bilancio e 6[^] Finanze

8 aprile 2021

PREMESSE

Come noto, **l'impatto della crisi legata alla pandemia del COVID-19 sul mercato immobiliare italiano è stato e continua ad essere estremamente severo**, basti pensare all'impatto che la limitazione degli spostamenti sta avendo sui settori del commercio e del turismo, oltre che sul comparto uffici, oggi sempre più vuoti per via dello smart-working e delle restrizioni.

Dopo oltre un anno dall'istituzione dello stato di emergenza da COVID-19 le attività economiche italiane si trovano ancora in una profondissima crisi, che continua ad aggravarsi di settimana in settimana, premesso che la tutela della salute pubblica rimane la priorità.

Come Assoimmobiliare riteniamo che nel corso del 2020 il Legislatore abbia istituito alcune misure assai utili, come il credito d'imposta per gli affitti per una serie di categorie, misura che ha ricevuto l'apprezzamento delle imprese e ha dimostrato di essere efficace - nonostante siano possibili dei correttivi. Ci siamo quindi molto stupiti quando questa previsione è venuta meno nel testo del decreto-legge oggetto d'esame (essendo al momento previsto al momento solo per gli alberghi e solo fino al 30 aprile 2021). Infatti, sebbene il DL Sostegni all'art. 1 preveda un contributo a fondo perduto per le imprese è anche vero che il far venir meno la destinazione chiara di tali risorse per la voce di costo legata all'affitto, come era con il tax credit, è sicuramente un passo indietro, come hanno già testimoniato anche altri attori del sistema economico.

Come sappiamo i rapporti tra proprietari immobiliari e i gestori delle attività che si svolgono in tali immobili è un tema che va gestito con la massima delicatezza, e vi è assoluta necessità che le Istituzioni facciano quanto in loro potere per mantenere la stabilità del tessuto sociale del Paese. I proprietari immobiliari, dal canto loro, sono già venuti incontro alle esigenze dei gestori delle attività economiche per quanto possibile ma non possiamo pensare che le risorse siano infinite.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020 e in questa prima parte del 2021 le misure restrittive hanno chiaramente influito ancora in maniera negativa specialmente su due settori del panorama real estate italiano: il retail e il settore alberghiero.

Per quanto riguarda il **settore del retail, il comparto dei centri commerciali è stato tra i più colpiti nel corso di questa seconda ondata della pandemia trattandosi degli unici operatori retail obbligati a chiudere nelle giornate festive e prefestive in qualsiasi zona di rischio** (rossa, arancione e gialla). Dall'inizio del primo *lockdown* alla fine di questa settimana, gli esercizi di un centro commerciale situato in Lombardia saranno rimasti chiusi per 162 giorni, 146 giorni in Toscana e 140 in Emilia-Romagna. Tali chiusure, peraltro, pesano ancora di più in termini di fatturato degli operatori, che vedono nei giorni festivi e prefestivi i momenti di maggiore affluenza per le spese del fine settimana. Senza contare che essi non hanno potuto usufruire se non in minima parte, a differenza di analoghi negozi situati al di fuori dei centri, delle vendite collegate alle festività natalizie e ai saldi di fine stagione di gennaio 2021, situazione questa di

cui si sono avvantaggiati gli altri operatori del commercio fisico ma, soprattutto, gli operatori del canale *on-line*.

Ciò sta portando al rischio concreto di vanificare gli sforzi significativi effettuati fino ad ora dagli operatori e di mettere definitivamente in ginocchio un numero importantissimo di operatori, in particolare quelli di piccole e medie dimensioni (sono circa 7.000 su 36.000 i negozi a conduzione familiare ubicati nei centri che hanno subito discriminazioni rispetto a negozi identici situati nei centri città).

Stando ai dati raccolti dal più recente **Osservatorio del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali** risulta che le chiusure imposte nei fine settimana a partire da novembre 2020 e tuttora in corso hanno contribuito alla contrazione dei **fatturati degli operatori dei centri commerciali** in maniera davvero significativa: **-49% a novembre**, con un impatto maggiore su ristorazione (-69,5%) e il mondo dell'abbigliamento e delle calzature (-63,9%). Sempre con riferimento al mese di novembre, se si considera il **numero di visitatori si registra un calo del 52,7%**, addirittura più marcato rispetto ai fatturati, tenuto conto che la chiusura di cinema, teatri e palestre ha sicuramente penalizzato ulteriormente il nostro settore. **Le vendite, in totale, si attestano ad un -30% rispetto al 2019.**

L'altro comparto maggiormente colpito è quello alberghiero, tra i primi ad avvertire i contraccolpi dello stop ai flussi turistici provenienti da tutto il mondo. Secondo i dati della società di consulenza immobiliare CBRE, nel 2020 la domanda alberghiera è diminuita drammaticamente: i dati del periodo gennaio-settembre mostrano che la diminuzione è stata rispettivamente del **-70% per i pernottamenti internazionali e del -33% per quelli domestici**. La centralità di questo comparto per l'economia italiana richiede misure adeguate al sostegno delle attività ricettive, tanto di breve quanto di medio e lungo periodo.

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 di tutti coloro (piccoli investitori come investitori) che hanno investito in beni immobiliari e rischiano di causare instabilità al sistema finanziario se non si interviene con misure ad *hoc*.

Confindustria Assoimmobiliare ha individuato 6 misure urgenti e prioritarie in grado di dare ristoro al settore immobiliare tramite una riduzione dei costi per gli operatori e di agevolare il sistema Paese nel rilancio dell'economia.

Le 6 proposte sono presentate, in maniera sintetica, qui di seguito e, in dettaglio, nell'Allegato "Proposte emendative".

- 1) Credito d'imposta affitti per gli operatori dei centri commerciali** – Si propone di introdurre una misura complementare al contributo a fondo perduto di cui all'articolo 1 del DL Sostegni (che copre gli operatori fino a 10 milioni di euro di fatturato), ossia la previsione di un credito d'imposta per gli affitti a favore degli esercizi commerciali operanti nei centri commerciali, parchi commerciali e strutture assimilabili con fatturato maggiore di 10 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019. Il credito potrebbe spettare con riferimento alle mensilità di gennaio, febbraio e marzo 2021 nella misura del 60%, indipendentemente dalla tipologia di contratto utilizzata (sia che si tratti di contratti di locazione sia di rami d'azienda). L'accesso al credito d'imposta spetterebbe a condizione che l'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021 sia inferiore ai due terzi dell'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2019, previsione che mantiene l'impostazione voluta già per il Fondo perduto.
- 2) Credito d'imposta per le locazioni degli alberghi** - Con la proposta si intende estendere almeno a tutta la stagione estiva 2021 il credito d'imposta sulle locazioni di immobili del settore turistico-ricettivo al fine di prevedere un sostegno alla copertura di una parte dei costi fissi delle imprese. Nella proposta vengono inoltre inserite precisazioni volte a superare possibili difficoltà interpretative della normativa in vigore la quale, pur estesa ai primi mesi del 2021, non ha espressamente disciplinato gli impatti operativi derivanti da tale estensione.
- 3) Proposta normativa IMU alberghi e retail** - L'obiettivo della proposta è di estendere l'esenzione dall'IMU per il 2020, già riconosciuta per gli immobili utilizzati nell'attività alberghiera nel caso in cui il proprietario sia gestore dell'attività alberghiera, anche nell'ipotesi in cui il soggetto che esercita l'attività alberghiera non sia proprietario dell'immobile ma lo utilizzi in base a un contratto di locazione o di affitto di azienda. Considerato che il termine per il pagamento dell'IMU relativa al 2020 è già stato superato, la norma prevede che sia attribuito al locatore un credito d'imposta pari all'IMU pagata nel 2020 per gli immobili locati a soggetti che li utilizzano nell'esercizio dell'attività alberghiera, a condizione che sia riconosciuta al conduttore una riduzione del canone di locazione per il 2020 almeno pari a tale imposta. Si propone inoltre di estendere tale esenzione anche al primo semestre 2021 sia per gli immobili utilizzati nell'attività alberghiera sia per le unità immobiliari ubicate all'interno dei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili, sempre con la previsione che sia riconosciuta al conduttore una riduzione del canone di locazione almeno pari al valore dell'IMU.

- 4) Interpretazione autentica rivalutazione alberghi** - Si propone di introdurre una norma di interpretazione autentica sulla rivalutazione gratuita e riallineamento dei beni dei soggetti operanti nei settori alberghiero e termale, chiarendo che queste sono applicabili anche al proprietario di immobili a destinazione alberghiera nel caso in cui tali immobili concessi in locazione o affitto d'azienda a un soggetto che operi in tali settori. L'obiettivo è chiarire l'applicabilità delle disposizioni per il sostegno dei settori alberghiero e termale, sotto forma di rivalutazione degli immobili senza pagamento di un'imposta sostitutiva o di riallineamento del costo fiscale degli immobili ai valori di bilancio.
- 5) Costi fissi alberghi** - E' fondamentale aiutare le attività economiche a far fronte ai costi fissi non comprimibili nei periodi di chiusura forzata imposti dalle misure restrittive indotte dalla pandemia di Covid 19. Sebbene alcuni di questi costi siano già stati oggetto di misure di parziale ristoro (affitti passivi attraverso il credito d'imposta, costo del personale attraverso la cassa integrazione, IMU attraverso la cancellazione di alcune scadenze per i proprietari/operatori), l'importo dei costi fissi non coperto da tali misure rimane però nella quasi totalità dei casi ancora elevato, a fronte di ricavi tendenti a zero. Si propone pertanto di riconoscere alle imprese del settore dell'ospitalità, che nel corso del 2021 registreranno una perdita di fatturato mensile di almeno un terzo, rispetto ai corrispondenti mesi del 2019, una copertura mensile della parte di costi fissi non comprimibili sostenuti nel mese che risulti superiore all'importo del fatturato realizzato ed effettivamente incassato nel medesimo periodo. Il risarcimento sarà pari al 70% della differenza mensile negativa tra fatturato incassato e parte dei costi fissi sostenuti non coperta da altri interventi di ristoro per le imprese appartenenti a questo settore, aumentabile al 90% per le cd. microimprese.
- 6) Superbonus 110% alberghi** - E' fondamentale sostenere il rilancio del turismo mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare italiano estendendo l'agevolazione del c.d. Superbonus 110% anche agli immobili impiegati nelle attività alberghiere che appartengono alla categoria catastale D/2. Tale questa previsione dovrebbe essere accolta il prima possibile per consentire che lo svolgimento dei lavori di ristrutturazione avvenga prima che ci sia un ritorno dei flussi turistici ai livelli pre-pandemia. In particolare, proponiamo che l'agevolazione si applichi sia al caso in cui il proprietario dell'immobile è anche il gestore dell'attività ivi esercitata sia al caso in cui l'immobile è oggetto di contratti di locazione o di affitto di ramo d'azienda a favore dei soggetti gestori che lo utilizzano nello svolgimento dell'attività alberghiera o turistico-ricettiva.

ALLEGATO - PROPOSTE EMENDATIVE

Proposta n.1 - Credito d'imposta per gli affitti per gli operatori dei centri commerciali

Testo

Dopo l'art. 37, aggiungere il seguente:

Art. 37-bis

(Credito d'imposta per gli affitti degli immobili ad uso degli esercizi commerciali con sede operativa nei centri commerciali)

1. Agli esercizi commerciali con un fatturato annuale superiore ai 10 milioni di euro nel periodo di imposta 2019, presenti all'interno dei mercati e dei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili, spetta, con riferimento ai mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021, un credito d'imposta per gli affitti degli immobili ad uso di tali esercizi, a condizione che l'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021 sia inferiore ai due terzi dell'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2019.
2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 spetta nella misura del 60 per cento, a prescindere dalla tipologia civilistica di contratto utilizzata per la messa a disposizione dell'immobile.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli esercizi commerciali con sede operativa nei centri commerciali nei casi in cui si tratti di attività ritenute essenziali, ossia farmacie, parafarmacie, presidi sanitari, lavanderie e tintorie, punti vendita di generi alimentari, di prodotti agricoli e florovivaistici, tabacchi, edicole e librerie.
4. All'art. 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:
 1. al comma 5, il primo periodo è sostituito con il seguente: «Il credito d'imposta di cui ai commi 1, 2, 3, 3-bis e 4 è commisurato all'importo versato sino al 31 dicembre 2021 con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 e di gennaio, febbraio e marzo 2021».
 2. il comma 5-bis è sostituito dal seguente: «In caso di locazione o affitto d'azienda, il conduttore o affittuario può cedere il credito d'imposta al locatore o affittante, previa sua accettazione, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone».
5. All'art. 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, al comma 3, dopo il terzo periodo, è inserito il seguente: 3-bis «In deroga a quanto previsto dal periodo precedente, nel caso in cui il credito d'imposta di cui all'articolo 28 sia ceduto al locatore o affittante ai sensi del comma 5-bis del medesimo articolo, il locatore o affittante può utilizzare la quota di credito non utilizzata nell'anno anche negli anni successivi.».
6. Le disposizioni del presente articolo 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.

Relazione illustrativa

La proposta introduce una misura complementare al contributo a fondo perduto di cui all'articolo 1 del DL Sostegni che copre gli operatori fino a 10 milioni di euro, ossia la previsione di un credito d'imposta per gli affitti a favore degli esercizi commerciali operanti nei centri commerciali, parchi commerciali e strutture assimilabili con fatturato maggiore di 10 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019. L'onere per lo Stato è stimato in un massimo di 160 milioni di euro per ognuno dei tre mesi proposti. La stima è stata effettuata assumendo, prudenzialmente, che la gran parte delle imprese con fatturato superiore ad Euro 10 milioni abbiano registrato nel 2020 una riduzione di fatturato rispetto al 2019 superiore a un terzo, circostanza questa poco probabile stante la presenza di merceologie che sono state colpite in modo solo marginale dalla crisi legata alla Pandemia o che addirittura ne hanno tratto un vantaggio in termini relativi. Si rammenta, peraltro, che il Decreto Ristori del 2020 aveva stanziato 280 milioni di Euro per il 2021 a favore del sostegno delle imprese operanti nei centri commerciali e appartenenti alla filiera agroalimentare, stanziamento che è stato stralciato dal decreto Sostegno del 2021. Si segnala, inoltre, che l'intervento statale a copertura dei costi fissi è stato previsto in altre realtà europee, quali la Francia e la Svezia, garantendo una copertura mensile dei costi fissi nei limiti previsti dal Temporary Framework.

Proposta n.2 - Credito d'imposta per le locazioni degli alberghi

Testo

Dopo il comma 7 dell'art. 37, aggiungere il seguente:

7-bis. All'articolo 28, comma 5, ultimo periodo, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, come modificato dall'art. 1, comma 602 della legge 30 dicembre 2020, n. 178 sono apportate seguenti modifiche:

- a) le parole "30 aprile 2021" sono sostituite dalle seguenti "30 settembre 2021".
- b) *sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:* "ed è commisurato all'importo versato nei periodi d'imposta 2020 e 2021 in relazione a ciascuno dei mesi fino a tale data. La diminuzione di fatturato di almeno il cinquanta per cento prevista dal precedente secondo periodo quale condizione per il riconoscimento del credito d'imposta va verificata con riferimento ai corrispondenti mesi del periodo d'imposta precedente per i mesi di gennaio e febbraio 2021, va invece verificata con riferimento ai corrispondenti mesi del secondo periodo d'imposta precedente per i mesi successivi".

Relazione illustrativa

La norma si propone di estendere almeno a tutta la stagione estiva 2021 il credito d'imposta sulle locazioni immobili diversi da quelli da uso abitativo e gli affitti di ramo d'azienda comprensivi di almeno uno di tali immobili a favore del settore turistico-ricettivo, e quindi – principalmente, anche se esclusivamente, del settore alberghiero, come noto particolarmente colpito dagli effetti della pandemia, attualmente limitato al termine della stagione invernale (aprile 2021).

Inoltre, vengono inserite precisazioni volte a superare possibili difficoltà interpretative indotte dalla norma in vigore che, pur estesa ai primi mesi del 2021, non ha però espressamente disciplinato gli impatti operativi derivanti da tale estensione oltre il 2020, periodo che, nell'impianto originario della norma, costituiva il solo riferimento per i diversi atti e adempimenti. Da un lato, viene precisato che anche i pagamenti dei canoni di locazione effettuati nel 2021, anche mediante sconto di pari ammontare sul canone da versare per effetto della cessione del credito d'imposta, sono idonei alla maturazione del credito. Da un altro lato, si chiarisce che, per verificare il calo di fatturato, condizione di riconoscimento del credito d'imposta, deve farsi riferimento ai più recenti corrispondenti mesi dell'ordinaria attività (precedenti, quindi, al mese di marzo 2020 in cui la pandemia, con i conseguenti impatti negativi sulle attività economiche, ha avuto inizio), essendo evidente che l'eventuale comparazione (da marzo 2020 in poi) con mesi di pandemia non avrebbe alcun effetto dimostrativo dei presupposti per la misura di sostegno.

Si prevede il fabbisogno di copertura per il 2021 relativo a questo provvedimento possa essere quantificato in euro 125 milioni.

Proposta n.3 - Proposta normativa IMU alberghi e retail

Testo

Dopo l'art. 37, aggiungere il seguente:

Art. 37-bis

(Agevolazioni per l'IMU relativa a fabbricati del settore alberghiero e dei centri commerciali)

1. In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, per l'anno 2020, il beneficio dell'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, prevista dall'articolo 9, comma 1, in relazione agli immobili in cui è esercitata l'attività alberghiera, come individuati all'allegato 1, è riconosciuto anche per gli immobili concessi in locazione, oppure oggetto di un contratto di affitto di ramo d'azienda, mediante un credito d'imposta in misura pari all'IMU versata nel 2020 per detti immobili, a condizione che le parti pattuiscano, entro il 31 dicembre 2021, una riduzione del canone dovuto per il 2020 o il 2021 almeno pari alla predetta imposta. Il credito d'imposta è riconosciuto anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari per gli immobili da questi concessi in locazione ai soggetti che esercitano l'attività alberghiera come individuati all'allegato 1 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137.

2. Il credito di cui al comma 1 del presente articolo può essere utilizzato in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, successivamente alla stipula dell'accordo di riduzione del canone. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244".

3. Per i soggetti di cui al comma 1, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa agli immobili di cui al comma 1, a condizione che le parti pattuiscano, entro il 31 dicembre 2021, una riduzione del canone dovuto per il 2021 almeno pari alla predetta imposta.

4. La medesima previsione del precedente comma 3 è prevista anche per le unità immobiliari presenti all'interno dei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili, alle condizioni e con le modalità previste dal suddetto comma.

Relazione illustrativa

L'obiettivo della proposta è di estendere l'esenzione dall'IMU per il 2020, già riconosciuta per gli immobili utilizzati nell'attività alberghiera nel caso in cui il proprietario sia gestore dell'attività alberghiera, anche nell'ipotesi in cui il soggetto che esercita l'attività alberghiera non sia proprietario dell'immobile ma lo utilizzi in base a un contratto di locazione o di affitto di azienda. Attualmente è prevista un'esenzione da IMU per il settore alberghiero, ai sensi dell'articolo 177, comma 1, lettera b), del Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020), dell'articolo 78, comma 1, lettere b), d) ed e), del Decreto Agosto (D.L. n. 104/2020) ed dell'articolo 9, comma 1, del Decreto Ristori (D.L. n. 137/2020); tuttavia, tale esenzione risulta applicabile limitatamente agli immobili di proprietà del soggetto che ivi esercita l'attività alberghiera.

Alla luce della grave crisi che sta colpendo il mondo dell'ospitalità in tutto il Paese e su tutti i segmenti, se si considera anche al sostanziale stop ai viaggi di lavoro, si rende necessario introdurre un'ulteriore misura di sostegno per il settore alberghiero nella sua interessa.

Considerato che il termine per il pagamento dell'IMU relativa al 2020 è già stato superato, la norma prevede che sia attribuito al locatore un credito d'imposta pari all'IMU pagata nel 2020 per gli immobili locati a soggetti che li utilizzano nell'esercizio dell'attività alberghiera, a condizione che sia riconosciuta al conduttore una riduzione del canone di locazione per il 2020 almeno pari a tale imposta.

In questo modo, il beneficio derivante dal credito d'imposta riconosciuto al locatore è traslato sul conduttore che esercita l'attività alberghiera, con conseguente riduzione dei canoni dovuti per il 2020. Di talché, tale misura di sostegno è riconosciuta ai soggetti che esercitano l'attività alberghiera sia nell'ipotesi in cui questi siano proprietari dell'immobile sia nell'ipotesi in cui utilizzano l'immobile in base a un contratto di locazione.

Considerata la finalità, la norma dispone inoltre che il credito d'imposta spetti anche ai fondi comuni d'investimento e alle Sicaf immobiliari, per gli immobili che rispettano i requisiti indicati nel comma 1 e a condizione che sia riconosciuto al conduttore una riduzione del canone dovuto per il 2020 o il 2021.

Il comma 3 esenta dalla prima rata IMU per il 2021 gli immobili dove si svolge l'attività alberghiera anche nel caso in cui questi siano concessi in locazione, oppure oggetto di un contratto di affitto di ramo d'azienda, in modo analogo a quanto previsto dalla Legge di Bilancio 2021 per gli immobili del settore alberghiero di proprietà dei soggetti che esercitano l'attività alberghiera. L'esenzione dall'IMU di cui al comma 3 è applicabile ove ricorrano i requisiti soggettivi e oggettivi di cui al comma 1.

Il comma 4 estende l'esenzione di cui al comma 3 anche alle unità immobiliari presenti nei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili, che a partire dal 3 novembre 2020 sono obbligati a rimanere chiusi nei giorni festivi e prefestivi con pesanti conseguenze sulla capacità degli operatori di generare ricavi e flussi di cassa sufficienti per corrispondere i canoni di affitto dovuti ai proprietari degli spazi.

Le minori entrate in termini di IMU derivanti dai commi 1 e 2 di tale norma sono stimate in 650 milioni di euro per l'anno 2021, considerata l'incidenza media di tale imposta sui canoni di locazione o affitto degli immobili del settore alberghiero. Le minori entrate in termini di IMU derivanti dal comma 3 di tale norma sono stimate in circa 325 milioni di euro per l'anno 2021. Le minori entrate in termini di IMU derivanti dal comma 4 di tale norma sono stimate in circa 150 milioni di euro per l'anno 2021.

Ai fini della stima degli effetti finanziari della presente disposizione occorre considerare anche le minori entrate in termini di IMU derivanti dalla norma di cui alla Legge di Bilancio 2021 (articolo 1, comma 599) stimate in circa 207,7 milioni di euro nella Relazione tecnica alla Legge di Bilancio 2021.

Proposta n. 4 - Interpretazione autentica rivalutazione alberghi

Testo

Dopo l'articolo 5 aggiungere il seguente:

Art 5-bis

(Norma di interpretazione autentica dell'art. 6-bis del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni nella legge 5 giugno 2020, n. 40)

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 6-bis del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni nella legge 5 giugno 2020, n. 40, si interpreta nel senso che le disposizioni ivi contenute si applicano, alle medesime condizioni, anche per gli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda a soggetti operanti nei settori alberghiero e termale ovvero per gli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento. In caso di affitto di azienda la rivalutazione è ammessa a condizione che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'art. 102, comma 8, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 91. Nel caso di immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento la destinazione si deduce dai titoli edilizi e in ogni altro caso dalla categoria catastale.

Relazioni illustrativa

L'articolo introduce una norma di interpretazione autentica ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212. In particolare, la proposta, in materia di rivalutazione gratuita e riallineamento dei beni dei soggetti operanti nei settori alberghiero e termale, è volta a chiarire che tali disposizioni sono applicabili anche al proprietario di immobili a destinazione alberghiera nel caso in cui tali immobili siano concessi in locazione o affitto di azienda a un soggetto che opera in tali settori, ove ricorrano i requisiti di cui all'articolo 6-bis del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 convertito con modificazioni nella legge 5 giugno 2020, n. 40. In tale ultimo caso è richiesto che il proprietario degli immobili mantenga contrattualmente il diritto a dedurre le quote di ammortamento ai sensi dell'art. 102, comma 8, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

L'obiettivo è chiarire l'applicabilità delle disposizioni per il sostegno dei settori alberghiero e termale, sotto forma di rivalutazione degli immobili senza pagamento di un'imposta sostitutiva o di riallineamento del costo fiscale degli immobili ai valori di bilancio, anche ai soggetti che:

- operano nei settori alberghiero e termale pur avendo concesso in locazione o affitto d'azienda mediante gli immobili destinati a tali settori. In tale caso, sembra opportuno prevedere la possibilità di eseguire la locazione anche nel caso in cui il relativo contratto sia stato *medio tempore* stato terminato e quindi la destinazione sia nel frattempo solo prospettica;
- per gli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento che ancora non hanno svolto attività alberghiera ma che sono destinati prospetticamente a tale scopo.

Pertanto, si rende opportuno chiarire che anche i soggetti menzionati possano applicare le misure di sostegno previste dall'art. 6-bis del decreto liquidità per i settori alberghiero e termale. Peraltro, un'interpretazione analoga è stata formulata, con riferimento al caso dell'affitto d'azienda, dall'Agenzia delle entrate nella Risposta a interpello n. 637 del 31 dicembre 2020.

Proposta n. 5 - Copertura costi fissi alberghi

Testo

Dopo l'articolo 1 inserire il seguente:

Art. 1-bis

(Risarcimento dei costi fissi delle attività economiche del settore dell'ospitalità colpite dall'emergenza epidemiologica COVID-19)

1. Al fine di sostenere le attività economiche del settore dell'ospitalità colpite dall'emergenza epidemiologica in atto, in attuazione della Comunicazione della Commissione europea 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 e integrazioni, dal 1° gennaio al 30 giugno 2021 è riconosciuto in favore dei soggetti esercenti attività alberghiera in qualsiasi forma, purché titolari di partita Iva, un risarcimento dell'importo dei costi fissi sostenuti nel periodo considerato che eccedano l'importo dei ricavi incassati nel medesimo periodo sino ad un massimo del 90 per cento per le micro e piccole imprese e del 70 per cento per le altre imprese. Si applicano le definizioni di impresa contenute nella raccomandazione della Commissione europea 2003/361/CE del 6 maggio 2003.
2. Il risarcimento spetta ai soggetti titolari di reddito di impresa.
3. I costi fissi oggetto di risarcimento sono quelli non coperti da altre misure di sostegno previste nell'ambito dall'emergenza epidemiologica COVID-19 e consistono nei costi effettivamente sostenuti per servizi, per il godimento di beni di terzi, per il personale assunto a tempo indeterminato, ivi comprese le somme destinate agli strumenti di sostegno del reddito dei lavoratori, e degli altri oneri di gestione incluse le imposte immobiliari e di registro. Qualora i soggetti beneficiari abbiano diritto ad altre misure di sostegno previste nell'ambito dall'emergenza epidemiologica COVID-19 in relazione ai costi di cui al periodo precedente, il risarcimento sarà riferibile alla sola parte di tali costi non coperti dalle suddette misure.
4. Il risarcimento di cui al comma 1 spetta a condizione che l'ammontare del fatturato o dei corrispettivi di ciascun mese dell'anno 2021 sia inferiore per più di un terzo dell'ammontare del fatturato e dei corrispettivi del corrispondente mese dell'anno 2019. Al fine di determinare correttamente i predetti importi, si fa riferimento alla data di effettuazione dell'operazione di cessione di beni o di prestazione dei servizi come determinata ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. Il predetto risarcimento spetta anche in assenza dei requisiti di cui al presente comma ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2020.
5. L'ammontare del risarcimento è determinato in misura corrispondente all'eccedenza dei costi fissi oggetto di risarcimento sostenuti in ciascun mese da gennaio a giugno 2021 rispetto al fatturato e ai corrispettivi incassati nel medesimo periodo, applicando a tale differenza una percentuale pari al 90 per cento per le micro e piccole imprese e al 70 per cento per le altre imprese.
6. Il risarcimento dei costi fissi è ammesso nel limite di 10 milioni di euro a impresa.
7. Le modalità di presentazione dell'istanza di rimborso, il suo contenuto informativo, i termini di presentazione della stessa e ogni altro elemento necessario all'attuazione delle disposizioni del presente articolo sono definiti con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

8. Per il trattamento fiscale del risarcimento si applicano le disposizioni di cui al comma 7 dell'articolo 25 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nei limiti in cui i costi sostenuti non siano deducibili dal reddito di impresa.
9. Per l'accredito delle somme e i controlli si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 8, 9, 11, 12, 13 e 14 dell'articolo 25 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Relazione illustrativa

L'obiettivo della norma è consentire agli operatori del settore ricettivo di far fronte ai costi fissi non comprimibili nei periodi di chiusura forzata imposti dalle misure restrittive indotte dalla pandemia di Covid - 19. Le molte imprese operanti nel settore, sovente a carattere familiare o para-familiare, a fronte di ricavi bassissimi o spesso nulli devono continuare a sostenere i costi fissi dell'attività, principalmente consistenti nell'affitto degli immobili, nel costo del personale, nei servizi non comprimibili e nelle imposte sui valori immobiliari e sulle altre imposte indirette non legate ai volumi di attività. Si propone di introdurre un meccanismo di risarcimento del danno subito da tali imprese che consenta loro di sopravvivere fino alla fine dell'emergenza sanitaria e al ritorno a flussi di mobilità lavorativa e turistica di dimensioni adeguate. Si propone pertanto di riconoscere alle imprese del settore dell'ospitalità, che nel 2021 registrano una perdita di fatturato mensile di almeno un terzo, rispetto ai corrispondenti mesi del 2019, una copertura mensile della parte di costi fissi non comprimibili sostenuti nel mese che risulti superiore all'importo del fatturato realizzato ed effettivamente incassato nel medesimo periodo. Il risarcimento sarà pari al 70% della differenza mensile negativa tra fatturato incassato e parte dei costi fissi sostenuti non coperta da altri interventi di ristoro per le imprese appartenenti a questo settore, aumentabile al 90% per le cd. microimprese. Tale risarcimento verrebbe calcolato e corrisposto alle imprese aventi diritto su base mensile, attraverso meccanismi e procedure che dovranno essere stabilite dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate con apposito provvedimento da emanarsi entro 30 giorni dall'approvazione del provvedimento. I risarcimenti in oggetto saranno imponibili ai fini del reddito di impresa fino a concorrenza dei costi dedotti cui gli stessi si riferiscono, mentre per la parte eccedente non saranno imponibili.

Proposta n. 6 - Superbonus 110% alberghi

Testo

Dopo l'art. 6, inserire il seguente:

Art. 6-bis

(Incentivi per la riqualificazione delle strutture ricettive)

1. All'articolo 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) Dopo la lettera e) è aggiunta la seguente:

“e-bis) dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e c) del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 con riferimento agli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi a prescindere dalla circostanza che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività esercitate negli immobili o che gli stessi immobili siano oggetto di contratti di locazione o di affitto di ramo d'azienda a favore dei soggetti gestori.”
 - b) *Dopo il comma 10, sono inseriti i seguenti:*

“10- bis. Nei casi di cui al precedente comma 9, lettera f) la detrazione di cui alla lettera a) del comma 1 è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 10.000 moltiplicati per il numero delle stanze destinate al pubblico dell'immobile oggetto dell'agevolazione.

10-ter. Ai soggetti di cui al comma 9, lettera f) sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 121 anche nel caso in cui, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettere a), b) o c) del TUIR siano esenti o non siano soggetti alle imposte sui redditi o non possiedano redditi imponibili.”

Relazione illustrativa

L'obiettivo della norma è sostenere il rilancio del settore turistico mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare e delle strutture impiegate nello stesso estendendo l'agevolazione del cd. Superbonus anche agli immobili impiegati nell'attività alberghiera rientranti nella categoria catastale D/2 nonché gli immobili comunque impiegati nell'attività turistico-ricettiva degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi. Con riferimento a tali immobili, l'agevolazione si applica sia nel caso in cui il proprietario dell'immobile sia anche il gestore dell'attività ivi esercitata sia nel caso in cui l'immobile sia oggetto di contratti di locazione o di affitto di ramo d'azienda a favore dei soggetti gestori che lo utilizzi nello svolgimento dell'attività alberghiera o turistico-ricettiva.

Tale disposizione si applica agli immobili dei soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e c) del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi inclusi gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR).

Il settore alberghiero è stato senza dubbio uno dei più colpiti dalle restrizioni indotte dall'emergenza sanitaria legata all'epidemia di Covid 19. La maggior parte degli esercizi, infatti, ed in particolare gli alberghi e pensioni situate nei centri urbani e nelle località non turistiche, è rimasto chiuso anche dopo le riaperture seguite alla fine del primo lockdown. Inoltre, le nuove restrizioni recentemente introdotte per fronteggiare la cosiddetta "seconda ondata" hanno ulteriormente aggravato la situazione del settore, facendo sì che molti operatori rimandassero nuovamente l'apertura dei loro esercizi. La tempistica delle future aperture, inoltre, si mantiene incerta in quanto legata ai tempi di risoluzione della pandemia e alla correlata ripresa della attività economiche e produttive.

Ciò premesso, per consentire ai proprietari delle strutture utilizzare questi periodi di chiusura forzata almeno per ammodernare e rendere efficienti sotto il profilo energetico e della sostenibilità ambientale le loro strutture, si propone di estendere anche a questa categoria i benefici del cd. Superbonus.

Ai soggetti di cui sopra è riconosciuta la possibilità di fruire dell'agevolazione alternativamente mediante utilizzo diretto della detrazione spettante oppure optando a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto; b) per la cessione di un credito d'imposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 121. Si prevede inoltre che l'agevolazione sia applicabile anche nel caso in cui, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettere a), b) o c) del TUIR siano esenti o non siano soggetti alle imposte o non possiedano redditi imponibili. Rientrano dunque nell'ambito applicativo della disposizione, a titolo esemplificativo, gli organismi collettivi del risparmio di diritto italiano costituiti nella forma di fondo comune d'investimento immobiliare o di SICAF immobiliare.

Si prevede il fabbisogno di copertura relativo a questo provvedimento nell'arco pluriennale di applicabilità della norma possa essere quantificato in euro 5.500 milioni, importo determinato sulla base dell'utilizzo da parte di 10.000 strutture (circa un terzo del numero di strutture ricettive esistenti) e di una spesa media di euro 500.000 per ciascuna di esse.



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)