MEMORIA PARLAMENTARE

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Conversione in legge del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, recante misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali (C. 3132)

Camera dei deputati
Commissione V Bilancio

4 giugno 2021

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

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 tuttora avendo sui settori del commercio e del turismo, oltre che sul comparto uffici, oggi sempre più vuoti per via dello smart-working.

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 si è continuata ad aggravare di settimana in settimana per tutti i primi mesi del 2021, premesso che la tutela della salute pubblica rimane la priorità.

Come Assoimmobiliare riteniamo che nel corso del 2020 il Legislatore avesse istituito misure assai utili, come quella del **credito d'imposta per gli affitti commerciali**, misura che ha sicuramente ricevuto l'apprezzamento delle imprese e che ha dimostrato di essere efficace nonostante siano possibili dei correttivi. È a nostro avviso necessario **aumentare il limite di fatturato attualmente previsto nella misura pari a 15 milioni di euro per poter usufruire di questo strumento (art. 4, comma 2)**, con particolare riferimento al settore dei centri commerciali, ma non solo, questo poiché anche tutte le cd. "grandi catene" fisiche del commercio e dei servizi hanno subito fortemente gli impatti della crisi ed è quanto più necessario garantirne la stabilità nel prossimo futuro.

Infatti, 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 a causa dell'obbligo di chiusura nelle giornate festive e prefestive che ha fatto registrare significative perdite di fatturato. Stando ai dati raccolti dal più recente **Osservatorio del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali di febbraio 2021** risulta che le chiusure imposte nei fine settimana a partire da novembre 2020 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.

Sempre in tema di affitti commerciali, è importante sottolineare come i **rapporti tra proprietari e operatori** rappresentino un tema da gestire con la massima delicatezza, e che vi è quindi l'assoluta necessità che le Istituzioni facciano quanto in loro potere per mantenere la stabilità del tessuto sociale del Paese. I privati, dal canto loro, sono già venuti incontro alle esigenze dei gestori delle attività economiche per quanto possibile nell'ambito delle rinegoziazioni dei canoni tramite proposte di sconti e di dilazioni nei pagamenti anche a lungo termine.

Alla luce del positivo effetto che la formula del credito d'imposta ha avuto nel corso del 2020 e che avrà quando applicato ai primi mesi del 2021, tenuto conto dell'ampio ricorso che gli operatori vi hanno fatto, al fine di evitare una molteplicità di contenziosi che non gioverebbero né ai proprietari, né agli operatori né allo Stato, come Assoimmobiliare proponiamo di **rivedere la disposizione**

introdotta dall'articolo 6-novies del cd. "DL Sostegni", convertito in legge nelle scorse settimane, al fine di **mantenere la rinegoziazione come uno strumento riservato a quelle categorie che hanno subito maggiormente i danni imposti dalle chiusure imposte *ex lege*** e soltanto in quei casi dove il soggetto non abbia avuto diritto ad accedere agli strumenti di sostegno promossi dallo Stato, né tantomeno a benefici di carattere economico e finanziario da parte dei locatori.

In ogni caso, ci teniamo a sottolineare che, proprio in forza di un dialogo costruttivo e continuo nel corso della crisi, il ricorso al contenzioso è risultato estremamente minimo, dimostrando che la collaborazione tra privati, sostenuta in parte da uno strumento pubblico come quelle del tax credit, è la strada maestra da seguire in questo ambito.

LE PROPOSTE PER IL SETTORE IMMOBILIARE

Alla luce di ciò, Assoimmobiliare ha quindi identificato alcuni interventi prioritari che andrebbero promossi nel corso dell'esame di conversione del decreto oggetto. In particolare -

- **Credito d'imposta per gli operatori dei centri commerciali -** proroga del tax credit affitti anche per i soggetti che abbiano un fatturato superiore a 15 milioni di euro e la cui attività sia svolta all'interno di mercati e centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili, nella misura del 40% per i canoni di locazione e 20% per i contratti di servizi a prestazioni complesse o affitto d'azienda.
- **Possibilità rinegoziazione canoni -** modifica della disciplina del DL Sostegni per far sì che la rinegoziazione dei canoni sia prima di tutto disponibile per quei soggetti che hanno risentito maggiormente della crisi alla luce delle numerose chiusure della propria attività.
- **Disapplicazione della disciplina sulle società di comodo –** La modifica è volta a 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". 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.

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

ALLEGATO - PROPOSTE EMENDATIVE

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

Testo

All'articolo 4, dopo il comma 2, inserire il seguente:

"2-bis. Il credito d'imposta di cui al comma 2 spetta anche alle attività di impresa con ricavi o compensi superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del presente decreto, situate all'interno dei mercati e dei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili, nella misura del 40 per cento per i canoni di locazione e nella misura del 20 per cento nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda."

Relazione illustrativa

La proposta introduce una misura specifica per gli operatori di centri, parchi commerciali e strutture assimilate, allargando l'intervento del credito d'imposta già previsto nel DL Sostegni *bis* a tutte quelle realtà con fatturati sopra i 15 milioni di euro, operanti all'interno di centri commerciali e strutture assimilabili, che hanno subito rilevanti perdite, tenuto conto dei numerosissimi giorni di chiusura dal 3 novembre in avanti. In questo caso si prevedono aliquote maggiorate di credito di imposta, in relazione alle numerose giornate di chiusura a cui hanno dovuto sottostare tali esercizi (anche nel caso di Regioni in zona gialla) e in considerazione del fondo che era già stato previsto a loro vantaggio nel DL Ristori (280 milioni per le attività operanti all'interno di centri e parchi commerciali), poi inspiegabilmente cancellato dal DL Sostegni.

La proroga prevista dal DL Sostegni bis dello strumento del credito d'imposta per gli affitti commerciali, istituito nel 2020, vale per primi 5 mesi del 2021, ma limitatamente ai soggetti con fatturato fino a 15 mln di euro. Va tuttavia ricordato che la voce "affitti" rappresenta un costo economico di primaria rilevanza per tutte le imprese di ogni dimensione e il perdurare della crisi richiede, anche per il 2021, un sostegno adeguato su questo fronte.

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Proposta n.2 - Possibilità rinegoziazione canoni

Testo

Dopo l'art. 4, inserire il seguente:

4-*bis* (Modificazioni al Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41)

Nel Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41, convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69, sostituire l'art. 6-*novies* con il seguente:

Art. 6-*novies*
(Percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali)

1. Le disposizioni del presente articolo sono volte a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, a tutela delle imprese e delle controparti locatrici, nei casi in cui il locatario abbia subìto una significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto.
2. Nei casi in cui il locatario non abbia avuto diritto di accedere, a partire dall'8 marzo 2020, ad alcuna delle misure di sostegno economico adottate dallo Stato per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dalla pandemia da COVID-19 ovvero non abbia beneficiato di altri strumenti di supporto di carattere economico e finanziario concordati con il locatore anche in funzione della crisi economica connessa alla pandemia stessa, il locatario e il locatore sono chiamati a collaborare tra di loro in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ai soggetti locatari esercenti attività economica che abbiano registrato un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi nel periodo compreso tra il 1° marzo 2020 e il 30 giugno 2021 inferiore almeno del 50 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° marzo 2019 e il 30 giugno 2020 e la cui attività sia stata sottoposta ad una chiusura obbligatoria per almeno 200 giorni anche non consecutivi dopo l'8 marzo 2020.

Relazione illustrativa

L'emendamento si propone di evitare una sovrapposizione attualmente sussistente tra l'art. 6-*novies* del Decreto-Legge 22 marzo 2021, n.41, convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69, da un lato, e gli altri strumenti di supporto e misure di sostegno economico messi in campo dallo Stato - a partire dal Decreto-Legge 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. DL Rilancio), convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77, con specifico riferimento al credito d'imposta per gli affitti commerciali, successivamente prorogato in altri veicoli normativi e, in particolare, nel Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73 (c.d. DL Sostegni-*bis*) qui oggetto d'esame - nonché gli accordi di rinegoziazione e di agevolazione già raggiunti su base volontaria da locatari e locatori a partire dall'inizio della crisi pandemica, dall'altro lato.

Nello specifico, la proposta mira a supportare la collaborazione in buona fede tra le parti per la rinegoziazione dei canoni per quelle categorie rimaste sostanzialmente escluse da forme di sostegno e di ristoro, nel presupposto - appunto - che tali soggetti esercenti attività economica non abbiano avuto diritto ad accedere ad alcuno degli strumenti e delle misure di sostegno messi a disposizione dal Governo a partire dall'8 marzo 2020, né abbiano beneficiato di altri rimedi di natura privatistica e, in specie, delle agevolazioni di carattere economico e finanziario concordate in pendenza della crisi pandemica tra locatori e locatari, quali sconti e dilazioni nei pagamenti.

La disposizione prevede inoltre, coerentemente con le misure di sostegno in precedenza richiamate, che, ai fini dell'attivazione della collaborazione tra le parti, i locatari risultino aver subìto una concreta perdita di fatturato e rientrino tra le categorie economiche per le quali sia stata disposta *ex lege* la chiusura delle attività; questo nell'ottica, per un verso, di evitare che il ricorso a questa possibilità venga invocato anche da parte di coloro che avrebbero potuto comunque condurre la propria attività economica in assenza di blocchi e restrizioni normative alla propria operatività e di significativi e sostanziali squilibri di tipo economico e finanziario e, per altro verso, di dare migliore esplicitazione in sede di decretazione d'urgenza, e per le finalità riconnesse alla risoluzione della crisi economica in atto, ai criteri civilistici e agli orientamenti giurisprudenziali consolidatisi *medio tempore* in materia (cfr. Relazione tematica n. 56/2020 della Corte Suprema di Cassazione).

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Proposta n.3 – Disapplicazione disciplina società di comodo

Testo

Dopo l'articolo 19, aggiungere il seguente:

Articolo 19 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 o affitto di azienda o 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 al dell'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.

phone: +39 06 3212271
email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
address: Via IV Novembre 114 - Roma
site: www.assoimmobiliare.it
linkedin: assoimmobiliare