



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Conversione in legge del decreto-legge 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, nonché per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore elettrico”

(A.S. 2505)

Commissione Bilancio del Senato

18 febbraio 2022

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.

Come Confindustria Assoimmobiliare apprezziamo che il Governo abbia voluto continuare nel solco degli **interventi di sostegno alle attività economiche** con l'approvazione del Decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 (cd. Decreto Sostegni-ter) dal momento che ci troviamo ancora in una fase caratterizzata da grande incertezza economica dovuta all'emergenza pandemica, e che tuttavia può rappresentare un'occasione da sfruttare per dare nuovo impulso al rilancio del Paese. Tale rilancio, come abbiamo avuto occasione di manifestare a più riprese, passa senza dubbio anche dal **comparto immobiliare ed edilizio, sicuramente tra i traini dell'economia italiana**.

Nonostante l'Associazione condivida il tentativo delle istituzioni di dare una risposta a cittadini e imprese in questa fase, in qualità di realtà maggiormente rappresentativa del settore immobiliare ed edilizio, abbiamo rilevato una **serie di criticità** che a nostro avviso è fondamentale risolvere nel breve termine. In particolare, tali problematiche constano, da un lato, nella revisione della disciplina della cessione del credito per i bonus edilizi e per altri crediti d'imposta, che toccano anche il settore immobiliare (es. Tax credit affitti e Tax credit botteghe e negozi) e, dall'altro, nelle misure per il turismo, che risultano insufficienti per un rilancio strutturale del comparto.

OSSERVAZIONI

Cessione dei crediti d'imposta da bonus edilizi e di altri crediti d'imposta

Confindustria Assoimmobiliare non può che condividere la preoccupazione dell'intera filiera del settore immobiliare e dell'edilizia – nonché del settore bancario – in merito alla disposizione del Decreto che **limita in maniera drastica la cessione del credito d'imposta relativa ai bonus edilizi**.

La cessione del credito, infatti, rappresenta uno strumento fondamentale per incentivare la fruizione di tale categoria di bonus da parte dei contribuenti (*in primis*, i cittadini), e consente di **coinvolgere maggiormente anche il settore bancario e finanziario**, generando un ciclo virtuoso per l'intera economia. Restringere la possibilità ad una sola cessione del credito limiterebbe fortemente la finanziabilità degli interventi edilizi di rigenerazione urbana e avrebbe ripercussioni economiche e sociali molto negative, minando alle fondamenta l'efficacia stessa dei bonus edilizi, che si stanno dimostrando fondamentali per il rilancio del comparto: come certificato da un recente rapporto dell'Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), al 31 dicembre 2021 erano in corso oltre 95 mila interventi edilizi incentivati, per circa 16,2 miliardi di euro di investimenti, che porteranno a detrazioni per oltre 17,8 miliardi di euro¹.

In quest'ottica, Confindustria Assoimmobiliare intende in primo luogo sottolineare come il settore immobiliare abbia bisogno di **regole e tempi certi per un rilancio stabile e strutturale**, al fine di consentire una piena fruizione delle agevolazioni ed una programmazione nel medio-lungo periodo degli operatori. Al netto dell'emergenza pandemica, infatti, il comparto è contemporaneamente impegnato nella difficile sfida della **transizione ecologica**: il rinnovamento di un parco immobili vetusto come quello italiano (oltre il 60 per cento dello *stock* ha più di 45 anni²), unito all'efficientamento energetico degli edifici, si inseriscono in un più ampio obiettivo - nazionale ed

¹ [Report](#) ENEA - Dicembre 2021.

² Il superbonus edilizia al 110 per cento – aggiornamento alla legge di bilancio 2022. [Dossier](#) n. 118, Camera dei Deputati, 14 gennaio 2022.

europeo - di **rigenerazione urbana**, e rappresentano una delle chiavi della riuscita della transizione *green*. In questo senso, le misure dei bonus edilizi hanno contribuito in maniera decisiva alla ripartenza – che va resa strutturale – della filiera, **generando occupazione e contribuendo alla decarbonizzazione** del sistema-Italia e alla riqualificazione energetica degli edifici.

La modifica così repentina del regime della cessione dei citati crediti d'imposta ha già determinato **un impatto significativo sui lavori in corso**, con il rischio concreto di paralizzare il comparto: da un lato, bloccando gli interventi già avviati, anche a causa del congelamento delle operazioni da parte degli istituti di credito; dall'altro, provocando uno stato di **incertezza anche sui contratti già stipulati**, come rilevato anche dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI)³, con il rischio concreto che si generi un caos dal punto di vista delle contestazioni e dei ricorsi. Uno scenario assolutamente da evitare, per prevenire le inevitabili ripercussioni su famiglie e imprese, vanificando in questo modo le altre misure di sostegno incluse nel Decreto.

Pur condividendo l'obiettivo del Governo del **contrasto alle frodi** in tale ambito, riteniamo che le stringenti normative cui sono sottoposti gli istituti bancari, gli intermediari finanziari (si pensi alla vigilanza di Banca d'Italia) le assicurazioni, le analoghe imprese autorizzate ad operare in Italia, nonché le società di cartolarizzazione dei crediti ex Legge n. 130/1999 e le società quotate, costituiscano il mezzo più efficace per prevenire operazioni sospette in tale settore. Più che sul tema della cessione dei crediti d'imposta tra soggetti del settore bancario e finanziario, sembra opportuno intervenire su altri strumenti di contrasto alle frodi, quali ad esempio: le sanzioni per i soggetti coinvolti nella fase di generazione del credito d'imposta (si pensi al visto di conformità), la tracciabilità delle operazioni, un maggior controllo a monte sull'effettività degli interventi edilizi agevolati e sui parametri relativi alla qualifica delle imprese che possono accedere alle agevolazioni.

Turismo

Per quanto concerne le misure relative al supporto del settore turistico e in particolare alla componente immobiliare dello stesso, queste appaiono purtroppo del tutto insufficienti, specie se si pensa che si tratta di un settore che, nel 2019, **ha contribuito fino al 13% del PIL italiano**, che nel solo 2020 ha subito perdite per circa 64 miliardi di euro⁴, e che resta ancora lontano, in termini di presenze, dai livelli del 2019⁵.

Per far fronte a questa situazione, le misure di supporto dovrebbero concentrarsi soprattutto sull'implementazione di **politiche efficaci a tutelare gli operatori** nell'uscita della situazione di emergenza, accompagnata ad una visione di "ampio respiro" che ponga le basi per rilanciare un settore fondamentale per il Paese.

In questo senso, Confindustria Assoimmobiliare esprime in ogni caso apprezzamento per due misure contenute nel DL Sostegni-ter, finalizzate al contrasto delle note emergenze riguardanti la continuità economica, ossia:

- il rinnovo del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda per le imprese turistico ricettive, previsto dal DL Rilancio e prorogato con il DL Sostegni-bis, che spetta in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2022 a marzo 2022, a condizione che i soggetti ammessi abbiano subito una

³ Abi, [comunicato](#) del 28 gennaio 2022.

⁴ [Report](#) Istat, 14 settembre 2021.

⁵ Nei primi nove mesi del 2022, le presenze dei clienti negli esercizi ricettivi sono ancora inferiori del 38,4 per cento rispetto al 2019. [Rapporto](#) Istat del 12 gennaio 2022.

diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento del 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019;

- lo sconto della **contribuzione addizionale** che un operatore deve pagare nel momento in cui richieda l'accesso alla cassa integrazione.

Tuttavia, queste misure da sole non sono sufficienti per garantire il sostegno necessario che possa premiare una continuità non solo **operativa**, ma anche di **salvaguardia occupazionale**.

LE PROPOSTE PER IL SETTORE IMMOBILIARE

A. CESSIONE DEL CREDITO – Rivedere il regime di cessione del credito introdotto con il provvedimento in oggetto, al fine di conciliare i controlli sugli interventi, nell'ottica di garantire il pieno rispetto della legalità, con le necessità operative di un'intera filiera, che rischia di vedere la propria **ripartenza interrotta in piena emergenza sanitaria**, nonché in una fase delicata di transizione ecologica. Una revisione in tal senso è stata richiesta, d'altra parte, da **diverse forze politiche**. Nel dettaglio, la proposta è quella di estendere la cessione del credito a tutte le **realità finanziarie soggette alla vigilanza della Banca d'Italia**, non solo quindi alle banche in senso stretto.

B. MISURE PER IL TURISMO -

- **Compensazione IMU** – Prevedere la possibilità di esentare dal pagamento dell'IMU i proprietari di immobili concessi in locazione a soggetti che li utilizzano per svolgere l'attività turistica e ricettiva, in misura corrispondente agli sconti da essi concessi sui canoni di locazione e di affitto dovuti per l'anno 2022. Questa misura, avente forma di credito di imposta, contribuirebbe a dare respiro agli operatori del settore che, anche nel 2022, stanno fronteggiando le pesanti conseguenze sui flussi turistici derivanti dalla pandemia. Al fine di riconoscere una forma di supporto anche ai proprietari che hanno già concesso sconti a valere sui canoni dovuti per il 2021, inoltre, prevedere il riconoscimento a favore di questi ultimi di un credito di imposta pari al minore tra l'IMU calcolata per il 2021 in relazione agli immobili in questione e gli sconti concessi sui canoni di competenza dello stesso anno. Quest'ultima misura compenserebbe parzialmente i proprietari che hanno garantito con il loro supporto la sopravvivenza degli operatori nel corso del 2021, fornendo loro risorse che potrebbero essere utilizzate per effettuare investimenti di ammodernamento sui beni utilizzati dagli operatori per lo svolgimento dell'attività alberghiera e ricettiva.;
- **Estensione del credito di imposta sulle locazioni e sugli affitti di azienda del settore turistico fino al mese di luglio 2022.**
- **Inclusione degli investitori istituzionali in politiche di sostegno** - Di grande importanza dal punto di vista del volume e della qualità degli investimenti risulterebbe l'inclusione dei proprietari Istituzionali di "*mura alberghiere*" (Fondi, Sicaf, Siiq) tra i destinatari delle politiche di sostegno per i quali non è stata prevista nessuna forma di ristoro, nonostante il durissimo impatto della Pandemia sul settore.
- **Contrasto al caro-bollette** – Prevedere una neutralizzazione delle perdite di rete e/o delle accise sui costi energetici/gas a seguito del forte aumento dei costi. Gli attuali bassi tassi di occupazione portano infatti il costo/camera a livelli difficilmente sostenibili.

ALLEGATO – Proposta di agevolazione per l’IMU relativa a fabbricati del settore alberghiero e termale

Testo

All’art. 5, dopo il comma 5, inserire i seguenti:

5-bis. In considerazione degli effetti connessi all’emergenza epidemiologica da Covid-19, per l’anno 2022, 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, previsto dall’articolo 9, comma 1 del decreto legge 28 ottobre 2020, n.137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n.176, in relazione agli immobili in cui sono esercitate l’attività alberghiera e termale, come individuati all’allegato 1 del predetto decreto, è riconosciuto anche per gli immobili concessi in locazione, oppure oggetto di un contratto di affitto di azienda o ramo d’azienda a condizione che, entro il 31 dicembre 2022, il proprietario e il conduttore o affittuario sottoscrivano un accordo per la riduzione del canone di locazione o affitto contrattualmente dovuto per il 2022 in base ai contratti vigenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione. L’esenzione è riconosciuta mediante attribuzione di un credito di imposta pari alla riduzione di canone pattuita e per importo massimo pari all’IMU calcolata in relazione agli immobili oggetto del predetto accordo.

5-ter. Ai proprietari di immobili in cui sono esercitate l’attività alberghiera e termale di cui al comma precedente, come individuati all’allegato 1 del decreto legge 28 ottobre 2020, n.137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n.176, è riconosciuto un credito di imposta pari agli sconti concessi, con accordo sottoscritto entro il 31 dicembre 2022, sui canoni di locazione o affitto di azienda o ramo di azienda contrattualmente maturati in relazione all’anno 2021 ai conduttori esercenti le suddette attività. Il credito di imposta è pari alla riduzione di canone pattuita e per importo massimo corrispondente all’importo dell’imposta municipale propria (IMU) di cui all’articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 pagata in relazione ai medesimi immobili in relazione all’anno fiscale 2021. Il suddetto credito d’imposta è riconosciuto alle medesime condizioni anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) 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, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n.176. Nel caso di OICR istituiti nella forma di fondi comuni di investimento, il credito d’imposta è riconosciuto in capo alla società di gestione del risparmio (SGR) incaricata della gestione, fermo quanto previsto al successivo comma 5-quater.

5-quater. Il credito di cui ai commi 5-bis e 5-ter sorge alla data di stipula dell’accordo di riduzione del canone e 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 ovvero può essere, a discrezione del beneficiario, ceduto ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. 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.

5-quinques. All’art.1, comma 599 della legge n. 178 del 30 dicembre 2020, dopo le parole “per l’anno 2021”, sono aggiunte le seguenti “nonché per il 2022”.

5-sexies. Nei casi in cui a talune tipologie degli immobili di cui al comma 5-bis, anche in ragione delle caratteristiche soggettive dell’esercente l’attività alberghiera, si rendessero applicabili, per il 2021, il 2022 o parte di essi, altre forme di esenzione dalla medesima imposta, queste continuano ad essere applicabili a prescindere dalle previsioni dei commi precedenti.

Relazione illustrativa

Gli obiettivi della norma sono principalmente due, da un lato supportare gli operatori che nel 2022 hanno ancora difficoltà a raggiungere un equilibrio economico, incentivando la concessione di sconti sui canoni da parte dei proprietari; dall'altro, quello di sostenere i proprietari che nel corso del 2021 hanno supportato gli operatori concedendo loro sconti sui canoni, fornendo loro risorse finanziarie che possono essere utilizzate per contribuire al rinnovamento degli immobili in cui viene svolta l'attività alberghiera.

Le diverse previsioni che nel tempo hanno riconosciuto l'esenzione da IMU per il settore alberghiero, in ragione dell'esigenza di ristorare tale settore dagli effetti della pandemia, hanno finora limitato il beneficio agli immobili di proprietà del soggetto che esercita negli stessi l'attività alberghiera e non anche agli immobili concessi in locazione agli esercenti l'attività alberghiera.

Tale discriminazione penalizza, nella sostanza, gli esercenti non proprietari. Allo scopo di rimuovere tale latente discriminazione, la previsione normativa proposta intende stimolare la traslazione del beneficio fiscale dal proprietario al conduttore, e quindi all'attività operativa sul mercato, mediante la riduzione dell'onere locatizio per importo pari alla provvidenza fiscale.

In particolare, considerato che il termine per il pagamento dell'IMU relativa al 2021 è già stato superato, la norma prevede che sia attribuito al locatore un credito d'imposta pari all'IMU pagata nel 2021 per gli immobili locati a soggetti che li utilizzano nell'esercizio dell'attività alberghiera, in misura massima pari all'importo degli sconti concessi a valere sui canoni 2021.

In questo modo, il beneficio derivante dal credito d'imposta riconosciuto al locatore potrà essere traslato sul conduttore che esercita l'attività alberghiera, con conseguente riduzione dei canoni dovuti per il 2020 e/o per il 2021, alla luce della crisi che ha colpito il settore alberghiero a causa dell'emergenza epidemiologica. Di conseguenza, 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 o di affitto d'azienda o ramo d'azienda.

Considerate queste finalità, la norma dispone inoltre che il credito d'imposta spetta anche ai fondi comuni d'investimento e alle Sicaf immobiliari, per gli immobili che rispettano i requisiti indicati nel comma 5-bis e a condizione che sia riconosciuto al conduttore una riduzione del canone dovuto per il 2020 o il 2021 che potranno – così come tutti gli altri beneficiari – utilizzare il credito d'imposta in compensazione ai sensi dell'art. dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 senza 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 ovvero, a loro completa discrezione, cederlo ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Resta inteso che, nel caso dei fondi comuni di investimento, la fruibilità del credito d'imposta nei termini prospettati avverrà in capo alla società di gestione del risparmio (SGR) incaricata della gestione.

Il comma 5-quinques estende poi a tutto l'anno 2022 l'esenzione dal pagamento dell'IMU per i proprietari di immobili a destinazione alberghiera che siano anche gestori dell'attività, attualmente prevista dalla Legge di Bilancio 2021 (art. 1 commi 599-600 dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178) solo per la prima rata dell'anno 2021.

Il comma 5-sexies ha funzioni di raccordo tra le varie disposizioni relative all'argomento, in quanto in taluni casi l'ambito di applicazione delle stesse potrebbe non essere coincidente.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Le minori entrate in termini di IMU derivanti dai commi 5-bis di tale norma sono stimate in 150 milioni di euro per l'anno 2022, 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 dai commi 5-ter e 5-quater, per l'anno 2021, sono stimate in circa 300 milioni di euro.

Le minori entrate in termini di IMU derivanti dal comma 5-quinques, per l'anno 2022, sono stimate in 79 milioni.

ALLEGATO – Proroga del credito d’imposta canoni di locazione nel settore turistico-ricettivo

All’articolo 5, comma 1, sostituire le parole “dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022”, con le seguenti “dei mesi da gennaio a luglio 2022”.

Relazione illustrativa

La proposta normativa intende prorogare il credito d’imposta per i canoni di locazione e per l’affitto d’azienda già previsto dal decreto-legge in esame per i mesi da gennaio a marzo 2022, anche per i mesi di aprile, maggio, giugno e luglio 2022.

Tale previsione permetterebbe ai soggetti economici del settore di continuare ad operare con una maggiore tranquillità, rispondendo agli shock negativi esterni dovuti eventualmente da un peggioramento della situazione pandemica nei mesi primaverili e nei primissimi mesi estivi. Si tenga infatti presente che, per come è stata definita la norma, prevedendo come condizione per accedere al credito d’imposta una riduzione del fatturato nel mese di riferimento dell’anno 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell’anno 2019, ne sarebbero beneficiari solamente gli operatori fortemente colpiti dalla Pandemia e dalle restrizioni che impattano il settore turistico.

Relazione tecnica

Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri, la norma comporta oneri aggiuntivi per circa 170 milioni di euro. Si tenga comunque presente che è presumibile che la platea di beneficiari effettivi della norma nei mesi primaverili sia minore rispetto a quanto ipotizzato per i primi tre mesi del 2022.

Confindustria Assoimmobiliare

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli operatori professionali del real estate attivi in Italia. I suoi oltre 150 Soci includono investitori istituzionali (società di gestione del risparmio e fondi immobiliari, società immobiliari quotate e non quotate, istituti bancari, compagnie assicurative), primari developer italiani e internazionali, società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e della consulenza al real estate. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche associazioni tra imprese o tra professionisti, fondazioni, enti e istituzioni che abbiano interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantissimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all’attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell’industry presso gli stakeholder istituzionali; la promozione dei principi per l’investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271
email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
address: Via Quattro Novembre 114 - Roma
Via San Maurizio 21 - Milano
site: www.assoimmobiliare.it
linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)