



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Comitato Hospitality

Riqualficazione energetica delle strutture alberghiere

Stefano Keller (LFPI)

Obiettivi dell'attività svolta

1. Individuare la strada più semplice, celere, meno onerosa per le casse dello Stato e meno onerosa in termini di interventi legislativi per;
2. Permettere l'accesso all'incentivo agli OICR che gestiscono immobili da destinare ad attività alberghiere;
3. Individuare le modalità di introduzione dell'incentivo, sfruttando le risorse già rese disponibili dal **PNRR**.

Proposta

- **Oggetto: *Credito d'imposta*** destinato alle strutture alberghiere che hanno effettuato sugli immobili:
 1. interventi di efficientamento energetico;
 2. interventi di ottimizzazione digitale per la gestione dei consumi energetici degli immobili e investimenti nelle relativa formazione tecnica.

- **Elemento soggettivo:** far sì che beneficiario del credito d'imposta possa essere anche il mero proprietario dell'immobile e non anche il gestore. Nell'ambito di una struttura **PropCo/OpCo** l'attività alberghiera consiste in un *unicum* in termini di attività imprenditoriale tra l'attività di gestione e l'immobile stesso → il soggetto proprietario (OICR) dovrebbe avere il diritto di effettuare gli interventi e ottenere l'incentivo, di cui poi beneficerà il soggetto gestore, effettivo utilizzatore dell'immobile.

- **Utilizzo:** Il credito utilizzato potrà essere utilizzato anche per compensare gli importi dovuti a titolo di **IVA** e **IMU** (quota Stato).

Profili applicativi IMU

- In una struttura d'investimento ProPco/OpCo, l'**IMU** è dovuta dalla PropCo, ovvero il soggetto che detiene la proprietà immobiliare.
- **La nostra proposta ha l'obiettivo di permettere alle PropCo istituzionali, quali gli OICR di accedere al beneficio e di utilizzarlo in compensazione con IMU.**
- Le strutture alberghiere sono generalmente iscritte in catasto nella categoria catastale **D/2**.
- Ai fini IMU, allo Stato è destinato il gettito dell'aliquota pari allo 0,76% dell'aliquota base (da pagarsi con apposito codice tributo **3925**), la quota eccedente (salvo che il Comune non abbia ridotto l'aliquota base al minimo dello 0,76%) è destinata al Comune (da pagare con codice tributo 3930).
- Un'**opzione** potrebbe essere quella di utilizzare il credito d'imposta per compensare il versamento **della solo quota Stato**, versando la restante parte nelle casse del Comune, il quale non subirebbe alcun decremento in relazione al gettito IMU.

Incentivo Transizione 5.0

- L'attuale incentivo «**Transizione 5.0**», frutto di un progetto PNRR, prevede la concessione di un credito d'imposta in relazione alle spese sostenute dalle aziende per la trasformazione digitale ed energetica nell'ambito di progetti di innovazione che comportano una riduzione dei consumi energetici della struttura produttiva.
- Seppur non destinato in via esclusiva alle strutture alberghiere, tale misura **risulta quella in cui più facilmente potrebbe adattarsi la proposta di incentivo** diretto alle strutture alberghiere, per due motivi:
 1. **Limiti temporali:** incentivo è applicabile fino ad investimenti effettuati entro il **31 dicembre 2025**;
 2. **Risorse ancora disponibili:** a fronte dei €6.2 miliardi stanziati, **risultano ancora disponibili €5.4 miliardi**.

Proposta normativa – profilo soggettivo

Al fine di rendere il beneficio Transizione 5.0 applicabile alle strutture alberghiere PropCo/OpCo si rendono opportune le seguenti modifiche al testo normativo che disciplina l’incentivo 5.0, i.e. **art. 38 D.l. 2 marzo 2024, n. 19**:

Profilo soggettivo, comma 2 dell’art. 28: «A tutte le imprese residenti nel territorio dello Stato e alle stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, **nonché agli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) di cui all’art. 1, comma 1, lett. k) del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**, indipendentemente dalla forma giuridica, dal settore economico di appartenenza, dalla dimensione e dal regime fiscale di determinazione del reddito dell’impresa, che dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025 effettuano nuovi investimenti in strutture produttive o investimenti su immobili che per natura sono destinati ad attività commerciali [alberghiere/turistico-ricettive]. ubicati nel territorio dello Stato, nell’ambito di progetti di innovazione da cui consegua una riduzione dei consumi energetici, è riconosciuto, nei limiti delle risorse di cui al comma 21, un credito d’imposta proporzionale alla spesa sostenuta per gli investimenti effettuati alle condizioni e nelle misure stabilite nei commi successivi. Il credito d’imposta può essere riconosciuto, in alternativa alle imprese, alle società di servizi energetici (ESCo) certificate da organismo accreditato per i progetti di innovazione effettuati presso l’azienda cliente. Sono agevolabili gli investimenti sostenuti anche antecedentemente alla presentazione della richiesta di accesso al credito d’imposta, purché effettuati a decorrere dal 1° gennaio 2024».

Proposta normativa – profilo normativo

Profilo applicativo, comma 13 dell’art. 38: «*Il credito d'imposta è utilizzabile ~~esclusivamente~~ in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, o in compensazione della quota Stato dei versamenti IMU, decorsi cinque giorni dalla regolare trasmissione, da parte del GSE all'Agenzia delle Entrate, dell'elenco di cui all'ultimo periodo del comma 10 entro la data del 31 dicembre 2025, presentando il modello F24 unicamente tramite i servizi telematici offerti dall'Agenzia delle entrate, a pena di rifiuto dell'operazione di versamento*».