

Ill.mo Signor Presidente
del Consiglio dei Ministri
Avv. Giuseppe Conte
presidente@pec.governo.it

Ill.mo Sig. Ministro dell'Economia
On. Roberto Gualtieri
Segreteria.ministro@pec.mef.gov.it

Ill.mo Sig. Ministro delle Infrastrutture
On. Paola De Micheli
Segreteria.ministro@pec.mit.gov.it

Illm.o Sig. Ministro Sviluppo economico
Sen. Stefano Patuanelli
Segr.min@pec.mise.gov.it

Bologna 17 aprile 2020

Prot. n. 20/2020/AZ/gb

Oggetto: ***sgravi fiscali a sostegno delle locazioni ad uso abitativo e commerciale***

Ill.mo Sig. Presidente,

Ill.mo Sig. Ministro,

in questo periodo così difficile per il nostro Paese nel quale tutti, più o meno giustamente, hanno concentrato sforzi, energie ed attenzione a superare quasi esclusivamente la crisi sanitaria, CONFABITARE – Associazione Proprietari Immobiliari è al fianco dei propri associati e, in generale, di chi possiede immobili, sia per affrontare e superare i problemi contingenti che per prepararsi alla crisi che investirà pesantemente il comparto immobiliare.

La “chiusura” delle principali attività del Paese ha comportato, per famiglie e attività, l’interruzione nel pagamento degli stipendi come dei flussi di cassa per le aziende. Scelta pesante ma necessaria, ne siamo consapevoli. Come siamo consapevoli, però, che la situazione è ormai divenuta insostenibile: molte imprese sono ferme e non riescono a pagare l’affitto, come anche molte famiglie, con la conseguenza che tutto ciò grava, al momento, su molti proprietari che non percepiscono più l’affitto e, loro volta, si trovano in difficoltà a far fronte ai propri impegni.

La riapertura, quando ci sarà, non risolverà questa situazione in modo automatico. Non c'è un "meccanismo di mercato" che riporta la situazione economica allo *status quo ante*, come se nulla fosse successo. In questo contesto il comparto immobiliare, che esce da oltre dieci anni di crisi, ne subirà conseguenze pesanti ed imprevedibili.

CONFABITARE è seriamente preoccupata di quella che potrà essere la ricaduta su tutto il comparto delle locazioni, sia quelle residenziali che quelle produttive e commerciali. E non è certo il credito d'imposta l'unica risposta che lo Stato può e deve dare! Se un'attività è in grado di pagare regolarmente l'affitto, non avrà bisogno del bonus dato dal credito! Se, invece, l'attività è chiusa, è difficile che abbia la liquidità per far fronte al canone, alle varie spese, magari stipendi, contributi, tasse varie. Quando riaprirà, se riaprirà, non è detto che possa pagare altre tasse sulle quali "giocarsi" il credito.

Per non parlare delle famiglie. La Cassa Integrazione, come le chiusure delle attività, è in continuo aumento. Come faranno i lavoratori a pagare l'affitto?

In questi giorni si parla con una certa insistenza di proposte di legge che consentano ai conduttori, abitativi o commerciali che siano, di poter esercitare una sorta di diritto all'autosospensione o autoriduzione del canone di locazione.

CONFABITARE si oppone e si opporrà duramente ad una simile ipotesi.

Vorrebbe dire, ancora una volta, fare "Welfare" a spese dei proprietari immobiliari!

Sarebbe – una norma del genere – non solo gravemente lesiva dei principi costituzionali sui quali si fonda la proprietà privata, ma costituirebbe un'ingiustificata disparità di trattamento, altrettanto censurabile.

Come potrebbe, poi, un proprietario "sindacare" la legittimità della scelta del conduttore? Come prevenire abusi da parte di chi, non avendone titolo o merito, potrebbe approfittare della norma per autoridursi o sospendere il pagamento del canone anche se, invece, ben potrebbe pagarlo?

Per favorire l'uno, si sceglierebbe legalmente di danneggiare l'altro.

Questo è inaccettabile, oltre che illegittimo.

La proprietà immobiliare non può diventare né il bancomat del Paese, né l'ammortizzatore sociale sul quale scaricare il problema affitti. Perché allora occorrerebbe aprire un dibattito serio, ma estremamente delicato, sul perché una patrimoniale di fatto "salva" una parte del Paese dove

l'accatastamento degli immobili appare un "optional", così come si dovrebbe affrontare il problema di come vengano realmente assegnati gli alloggi popolari.

E' poi notizia di questi giorni che il Governo da Lei presieduto si appresterebbe a varare un provvedimento volto a rinviare al 30 novembre il pagamento di IMU, TARI e imposte locali minori. Differire il pagamento a fine novembre, salvo che la situazione dal punto di vista sanitario precipiti di nuovo, cosa che nessuno si augura, vuol dire aiutare sia la proprietà che l'inquilinato ad alleggerire temporaneamente almeno il carico fiscale che grava sugli immobili. Immaginare, in una situazione come quella attuale, di dover pagare migliaia di euro fra IMU e le altre imposte locali diventa non solo improponibile, ma rischia anche di fare da possibile detonatore di un disagio sociale che emerge in modo sempre più preoccupante.

CONFABITARE nell'accogliere positivamente questa ipotesi ritiene, quale Associazione portatrice di interessi specifici, di poter formulare le seguenti osservazioni e proposte:

FISCALITA' LOCALE

- 1) Disporre il differimento al 30 novembre 2020 del pagamento di IMU, TARI e imposte locali minori, con possibilità di rateizzare il carico fiscale senza interessi.
- 2) Come associazione a tutela della proprietà immobiliare, nel sostenere l'ipotesi di un differimento fiscale dei tributi, riteniamo si debba prevedere una forma di sostegno, diretta o indiretta, alle Amministrazioni locali affinché siano messe in condizione di deliberare una riduzione dell'IMU a favore dei proprietari che acconsentono a ridurre, anche in via temporanea, l'affitto ai propri inquilini. Questo sia per le locazioni ad uso abitativo che ad uso diverso.
- 3) In un simile e più ampio contesto, CONFABITARE ritiene che un credito d'imposta sui canoni effettivamente pagati, a favore dei conduttori, sia per le locazioni residenziali che commerciali, potrebbe, se collegato alla riduzione IMU, costituire una prima valida risposta alle difficoltà del comparto.

CEDOLARE SECCA COMMERCIALE

Al fine di incentivare la sottoscrizione, anche in modalità assistita e garantita, di accordi con i proprietari immobiliari volti alla riduzione, anche in via temporanea, dei canoni di locazione, scongiurando il rischio di un incremento esponenziale degli sfratti per morosità e della conseguente chiusura delle attività, CONFABITARE formula una proposta di emendamento che si allega alla

presente, con la quale si chiede di reintrodurre, per almeno due anni, la cedolare secca per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo, nei modi e termini indicati nell'allegata proposta.

Come Associazione di categoria riteniamo che, in questo momento, sia del tutto sbagliato, oltre che ingiusto, discriminare fra categorie "merceologiche" o, peggio, "catastali".

Si tratta, la nostra, di una "rivisitazione" della cedolare secca sui contratti commerciali che – senza troppi sacrifici per il Sistema Paese – potrà contribuire ad aiutare una parte non indifferente della Società.

Sarà una scelta difficile, ne siamo consapevoli.

Ma il Paese non ha alternative.

Quando tutto sarà finito, se non facciamo da subito le scelte giuste, non siamo sicuri che avremo una seconda chance per salvare il comparto immobiliare italiano.

Per questo ci sentiamo di fare, per quanto ci è consentito, la nostra parte, attraverso un contributo che possa, magari anche in via temporanea, ulteriormente rispondere alla situazione pesante che grava su locatori e conduttori di unità ad uso abitativo e commerciale.


Per meglio contribuire ai lavori del Governo da Lei presieduto, nonché per far "sentire" la voce dei proprietari immobiliari, che costituiscono un segmento grandissimo nel Paese, mi rendo sin d'ora disponibile ad un incontro, in videoconferenza, con chi sarà all'uopo incaricato.

Con l'occasione di inviarLe la presente, Le rivolgiamo, Signor Presidente, i migliori auguri di buon lavoro.

Si allega proposta di emendamento.

Alberto ZANNI

Presidente Nazionale Confabitare



"PROPOSTA DI EMENDAMENTO"

-
- Vista la legge 9 dicembre 1998 n. 431 e i successivi Decreti attuativi;
- Visti gli articoli 27 e seguenti delle Legge 27 luglio 1978 n. 392;

- Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di contenere gli effetti negativi che l'emergenza epidemiologica COVID-19 sta producendo sul tessuto socio-economico nazionale, prevedendo misure di salvaguardia e di sostegno a favore delle imprese che esercitano la loro attività in immobili condotti in locazione;
- Ritenuta la necessità di favorire la sottoscrizione, anche in modalità assistita e garantita, di accordi con i proprietari immobiliari volti alla riduzione, anche in via temporanea, dei canoni di locazione, scongiurando il rischio di un incremento esponenziale degli sfratti per morosità e della conseguente chiusura delle attività;
- Ritenuta la necessità di prevedere forme d'incentivazione fiscale per il raggiungimento dei predetti accordi.

“Cedolare secca per le locazioni ad uso diverso e agevolazioni IMU”

“Il canone relativo ai contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 27 e seguenti della legge 27/07/1978 n° 392 in corso di validità alla data di pubblicazione del presente Decreto, per i quali le parti firmatarie abbiano raggiunto un accordo finalizzato alla diminuzione, anche in via temporanea, del canone stesso con lo scopo di contenere gli effetti negativi che l'emergenza epidemiologica denominata “COVID-19” ha prodotto sulle attività commerciali, artigianali, professionali ed industriali può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle persone giuridiche e dei soggetti individuali con Partita IVA, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota speciale unica del 10 per cento. Viene introdotto, altresì, un regime fiscale agevolato a carattere speciale ai fini del pagamento dell'imposta municipale sugli immobili che verrà corrisposta in misura pari al settantacinque per cento dell'imposta dovuta. Tale regime speciale sarà applicabile anche alle locazioni ad uso residenziale, previste dalla legge 431 del 1998 e dai successivi Decreti attuativi, per le quali siano sottoscritti accordi di

riduzione del canone, da stipularsi nei medesimi modi e termini qui indicati per le locazioni ad uso diverso.

Le parti, nella stipula degli accordi finalizzati alla diminuzione, anche in via temporanea, del canone di locazione potranno farsi assistere dalle organizzazioni della proprietà edilizia e da quelle produttive di settore cui appartiene l'attività, che controfirmano l'accordo attestandone la corrispondenza alla legge 392 del 1978 e al presente Decreto. L'attestazione è condizione per la sola applicazione dei benefici fiscali introdotti al comma 1.

Per la validità di quanto previsto al comma 1 e l'applicazione dei benefici fiscali, le parti dovranno procedere alla registrazione telematica, senza oneri, dell'accordo.

Nel caso in cui le parti non fossero abilitate alla registrazione telematica, le stesse dovranno comunicare, anche a mezzo delle organizzazioni di categoria, all'Agenzia delle Entrate, esclusivamente a mezzo PEC, entro e non oltre trenta giorni dalla firma degli accordi di riduzione del canone, copia dell'accordo stesso in formato pdf firmato digitalmente da entrambe ovvero – se sprovviste di strumenti per l'apposizione di firma digitale – riproducendo il contenuto dell'accordo all'interno del corpo del messaggio PEC.

Il regime di cui al comma 1 non è applicabile ai contratti stipulati dopo la data del 31 gennaio 2020 nonché ai contratti stipulati tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, in corso di validità alla data del 01/01/2020, non scaduti, che le parti abbiano interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale prevista.”