

Audizione Re Mind Filiera Immobiliare presso la Commissione Bilancio del Senato

11 settembre 2020

a cura del Presidente Paolo Crisafi e degli esperti di Re Mind Filiera Immobiliare

Oggetto: Esame Disegno di legge di conversione del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante “misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell’economia” (“Decreto Agosto”) e valutazioni generali

Illustre Presidente, Egregi Senatrici/Senatori,

Vi ringrazio per l’invito a questa Audizione sul decreto-legge n. 104/2020 che reca misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell’economia (cd. “Decreto Agosto”).

Preliminarmente si esprime giudizio positivo per il complessivo impianto e per gli interventi fiscali contenuti nel Decreto Agosto in linea con quelli adottati negli ultimi interventi emergenziali del Governo per rispondere alla grave situazione economica quale effetto della pandemia da COVID-19. Tuttavia, la Scrivente evidenzia la necessità di migliorare la portata applicativa di talune misure agevolative con l’auspicio che le proposte presenti nel documento possano essere introdotti in sede di conversione del decreto-legge 104/2020.

1. Valutazioni generali

L’Associazione evidenzia come il **Decreto Agosto contenga talune agevolazioni fiscali che in linea con D.L. n. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio) sono finalizzate ad aiutare la filiera immobiliare pesantemente colpita dalla pandemia in corso**. In particolare, con riguardo al Decreto Rilancio si coglie l’occasione per esprimere apprezzamento per gli sforzi economici fatti per aiutare la filiera attraverso le misure fiscali molte delle quali orientate a dare nuovo impulso alla ripresa economica che passa necessariamente attraverso le infrastrutture e il patrimonio immobiliare che assumono un ruolo chiave nella crescita dell’Italia.

Per il settore turistico duramente colpito dalla pandemia il decreto 34/2020 ha introdotto **l’esenzione della prima rata dall’imposta municipale propria-IMU**. Il citato decreto introduce, altresì, **un credito d’imposta nella misura del 60% dell’ammontare mensile del canone di locazione di immobili a uso non abitativo** a favore di alcuni soggetti esercenti attività d’impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro, che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi.

Per le strutture alberghiere e agrituristiche, le agenzie di viaggio e turismo e i tour operator, il credito d’imposta spetta indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d’imposta precedente.

Facciamo, inoltre, riferimento al **“superbonus” (agevolazione prevista dal D.L. n. 34/2020)** che eleva al 110% l’aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Tuttavia, la Scrivente evidenzia che le attuali emergenze abbiano richiesto l'attivazione di misure immediate e, dunque, parzialmente coordinate, ma che si possa e si debba ricomprenderle in una più ampia strategia. A tal fine, risulta necessario incentivare quanto più possibile gli **interventi di “deep renovation”** del parco immobiliare prendendo in considerazione il **“sistema edificio”** e **valorizzando gli “interventi integrati”**, che considerano adeguamenti degli impianti/involucro incidendo, allo stesso tempo, su consumi energetici e idrici, economia circolare, benessere e salubrità degli ambienti interni, e più in generale sulla mitigazione degli impatti esterni (dalla bonifica dei siti inquinati, alla mitigazione dell'effetto isola di calore, alla gestione delle acque meteoriche), prevedendo già dal 2021 la cumulabilità dei singoli incentivi solo per gli interventi più virtuosi, che “volontariamente” misurano le prestazioni ambientali mediante protocolli energetico-ambientali.

L'applicazione di detta impostazione risulterebbe, peraltro, coerente agli approcci di rendicontazione previsti per **Il Green New Deal EU** che si sta sviluppando in coerenza con quanto già in essere a livello europeo con il recente *reporting system* per l'edilizia, definito in sede *DG Environment EU* e denominato LEVEL(s). 1

Va segnalato, altresì, un **“cortocircuito normativo” fra misure fiscali, che incentivano le ristrutturazioni, e l'art. 10 Decreto Semplificazioni** che ridefinisce in modo molto restrittivo la nozione di ristrutturazione in tutte le zone A e quelle vincolate (gran parte dell'Italia) subordinandola al mantenimento di sagoma volumi prospetti tipologia dell'edificio preesistente. Cambiare un prospetto implica così una variante al PRG, non sempre possibile e comunque lentissima e onerosa, e per di più configura nuova costruzione con un contributo più elevato di quello previsto per la ristrutturazione e, inoltre, l'IVA sale dal 10% al 22%. Da tenere in considerazione che chi usa il super bonus per ristrutturazione potrebbe correre il rischio di perderlo in seguito sul presupposto che non sia ristrutturazione ma nuova costruzione.

Sempre in tema di “superbonus”, Si propone, inoltre, di **estendere la possibilità prevista dal D.L. “Cura Italia” per le società (art. 106, comma 3) anche alle riunioni delle assemblee di condominio** per deliberare sui lavori oggetto dei benefici fiscali previsti dal superbonus adottando un quorum agevolato (1/3 dei presenti e 1/3 dei millesimi). E sarebbe opportuno **dedurre le spese relative alle attività svolte a tal fine dagli amministratori di condomini**.

A ciò si aggiunga che, **in linea con gli Ordini del Giorno al D.L. 18/Covid 19 (cd “Cura Italia”), che hanno ricevuto il parere favorevole del Governo, occorre dare corso a iniziative volte:**

- a sostenere gli investimenti per la **messa in sicurezza degli immobili e dei relativi impianti** (in particolare per antisismica e per antincendio), con **materiali, metodologie e protocolli energetico, ambientali, rating system;**

- ad adeguare, attraverso opportuni strumenti di incentivazione, **l'aggiornamento dei requisiti di sicurezza degli ascensori installati in edifici esistenti** tenendo in considerazione gli aspetti di miglioramento energetico e di digitalizzazione per soddisfare i criteri di resilienza delle *smart cities*;

- ad **un miglioramento della disciplina delle SIIQ** (Società di Investimento Immobiliare Quotate) al fine di consentire l'accesso allo strumento anche agli equivalenti soggetti esteri, nonché all'introduzione di un nuovo strumento di investimento, i **Fondi immobiliari aperti**, con lo scopo di allineare l'ordinamento domestico agli altri Paesi e di rendere più competitiva l'offerta da parte dei gestori italiani.

Si rende, inoltre, necessario, **in coerenza con l'Ordine del Giorno al "Dl Semplificazioni" approvato con parere positivo del Governo, attivare in materia di rigenerazione urbana il tavolo di lavoro**, promosse da Re Mind, al fine di recepire dalle filiere edilizia ed immobiliare, oltre che dagli ordini professionali, commenti e considerazioni **volti a migliorare i contenuti della disciplina attuale** andando a superare i limiti presenti non conformi alle migliori pratiche internazionali in materia.

Da ultimo, si sottolinea, **in aderenza all'Ordine del Giorno all'uopo approvato in sede di conversione del D.L. Semplificazioni**, e al fine di favorire la ripresa del mercato immobiliare pesantemente colpito dalla pandemia di COVID-19, la necessaria introduzione di una proposta normativa che valga a **ripristinare l'efficacia dell'articolo 1, comma 59, della L. 145/2018 (che introduce il regime della "cedolare secca" ai contratti di locazione aventi ad oggetto negozi e botteghe "C/1"), rendendola una misura permanente, nonché estendendo il campo di applicazione oggettivo alle unità immobiliari ad uso commerciale e ad uso ufficio**, con la previsione di un regime sostitutivo opzionale applicabile anche da soggetti esercenti imprese, ivi incluse le società di capitali, ed attività professionali di lavoro autonomo.

2. Misure per il "Sostegno e rilancio dell'economia"

Con riguardo al **D.L. Agosto**, si valuta positivamente l'**articolo 68** che modifica la disciplina dei piani di risparmio a lungo termine (PIR) "specializzati" in piccole medie imprese (PMI), c.d. **PIR-PMI**, introdotta dall'articolo 136 del D.L. n. 34 del 2020. In particolare, il limite di investimento annuo in somme destinate in PIR-PMI passa dagli attuali 150.000 euro a 300.000 euro annui, fermo restando il limite complessivo di 1,5 mln di euro.

L'articolo 68 ribadisce poi che detti limiti non si applicano agli enti gestori di forme di previdenza obbligatoria e alle forme pensionistiche complementari.

Sul punto sarebbe opportuno in sede di conversione incrementare il limite complessivo sopra citato al fine di trovare nuove risorse finanziarie per aiutare la crescita delle PMI.

Particolare rilevanza assume, altresì, l'**articolo 69** rubricato "**Locazioni passive delle Amministrazioni Pubbliche**" che si inquadra nell'ambito dell'art. 4 D.L. 351/2001. La disposizione consente all'Agenzia del demanio di prorogare/rinnovare i contratti di locazione relativi ad immobili detenuti da FIP e FPU nel rispetto dei contenuti (blocco adeguamento ISTAT e riduzione del 15% del canone di locazione ex art. 3 D.L. 95/2012) che dovranno essere declinati dal MEF con decreto da adottare entro il 31.12.2020. Qualora l'Amministrazione non proceda a rinnovare /prorogare il contratto sarà tenuta a pagare una indennità di occupazione fino a 24 mesi (coincidente con la prevista scadenza dei due Fondi) a decorrere dallo scioglimento o cessazione degli effetti del contratto di locazione.

In relazione a siffatto intervento normativo, **si auspica, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e, in combinato, di contribuire all'efficientamento energetico-ambientale e alla messa in sicurezza degli stessi immobili in locazione passiva alla P.A., la introduzione**, anche in sede di conversione del decreto delegato, **di una norma complementare che statuisca che le Amministrazioni centrali**, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché le Autorità indipendenti ivi inclusa Consob

non potranno richiedere fino al 2024 ai proprietari degli immobili locati la rinegoziazione dei contratti di locazione passiva. Per ragioni di simmetria fino al 2024 non dovrebbero, quindi, trovare applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 1, commi da 616 a 620 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 che prevedono la possibilità per le amministrazioni dello Stato, laddove lo ritengano conveniente, di richiedere ai proprietari degli immobili locati la rinegoziazione dei contratti di locazione passiva vigenti alla data di entrata in vigore della disposizione.

In particolare, il comma 616 vigente dispone che al fine di conseguire risparmi di spesa connessi ai contratti di locazione passiva di immobili di proprietà privata, le amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, incluse la Presidenza del Consiglio dei ministri e le agenzie, anche fiscali compresa l'Agenzia del demanio, nonché gli organi di rilevanza costituzionale, possono procedere, ferme restando le disposizioni di cui ai commi da 1 a 6 dell'articolo 3 del D. L. 95/2012 (blocco adeguamento ISTAT e riduzione del 15% del canone di locazione), laddove conveniente, alla rinegoziazione dei contratti di locazione. **La significativa novità della correzione normativa sta nel prevedere che gli importi derivanti dalla mancata riduzione dei canoni, sulla base di accordi tra le parti, saranno destinati ad interventi di messa in sicurezza, adeguamento e miglioramento degli immobili e dei relativi impianti in conformità con i protocolli energetico-ambientali (rating system) nazionali o internazionali degli stessi immobili locati, comprovati dai relativi processi di certificazione terza (agendo in modo integrato su impianti, messa in sicurezza, ed efficienza energetica e idrica, etc., come previsto dai relativi protocolli sopra richiamati)**

Merita richiamare, per l'ambito di applicazione afferente il risparmio gestito, l'**articolo 71 che disciplina le modalità di svolgimento semplificate delle assemblee di società.** In particolare, al comma 2 l'articolo in commento stabilisce che ai fini del completamento della raccolta del patrimonio dei FIA italiani riservati, ai sensi dell'articolo 10, comma 4 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015, n. 30, le società di gestione del risparmio possono usufruire di una proroga del periodo di sottoscrizione fino ad ulteriori tre mesi e comunque non oltre il 31 dicembre 2020, fermo restando le disposizioni di cui al regolamento di gestione di ciascun FIA. Per potersi avvalere della proroga è necessario il consenso unanime degli aderenti all'offerta del FIA.

La disposizione tiene conto delle istanze rappresentate dagli operatori di mercato (SGR in particolare) che hanno rappresentato la difficoltà di completare la raccolta del patrimonio del FIA entro i termini previsti dal D.M. 30/2015 (ventiquattro mesi dalla conclusione positiva della procedura di commercializzazione e dell'eventuale proroga di 12 mesi) ai fini dell'avvio dell'operatività del fondo.

Di forte impatto per il settore turistico pesantemente colpito dalla pandemia sono le misure urgenti contenute nell'articolo 77 che modifica l'articolo 28, comma 3, del D.L. n. 34 del 2020, inserendo le strutture termali tra i soggetti beneficiari del credito d'imposta pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo e affitto d'azienda destinati allo svolgimento dell'attività, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo di imposta precedente. Il medesimo articolo del D.L. Agosto modifica il comma 5 del citato articolo 28 del DL n. 34 del 2020, che proroga di un mese il credito d'imposta in parola, riconoscendolo fino a giugno 2020, per tutte le imprese, e fino a luglio 2020, per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale.

Al fine di venire incontro alle istanze del settore turistico sarebbe opportuno incrementare il credito di imposta fino all'80% dell'ammontare mensile del canone, da un lato, prorogandolo fino al 31 dicembre 2020, dall'altro.

Di forte impatto positivo per il settore del turismo è l'articolo 78 del D.L. Agosto che introduce una specifica esenzione, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2020, dal versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) relativa a:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, 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 condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- d) immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici e teatrali, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- e) immobili destinati a discoteche, sale da ballo e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Le disposizioni del comma 1 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.

L'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, non è dovuta per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili di cui al comma 1, lettera d) (immobili destinati a spettacoli teatrali e cinematografici).

L'efficacia della misura previste dal comma 3 è subordinata, ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, all'autorizzazione della Commissione europea.

Per risollevare il comparto del turismo sarebbe opportuno eliminare nell'articolo 78, comma 1, lett. b), l'inciso "a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate" atteso che nella prassi è invalso l'uso di separare la proprietà dell'immobile dall'attività gestoria mediante utilizzo di società diverse facenti parte alla medesima compagine sociale. Pertanto, si propone di precisare che l'esenzione dall'IMU trovi applicazione anche qualora la gestione sia esercitata da soggetti appartenenti allo stesso gruppo del proprietario.

Ulteriori agevolazioni fiscali per il settore turistico e termale sono contenute nell'articolo 78 del DL Agosto che reintroduce, con tetto di spesa limitato (200.000) e copertura finanziaria pari a 180 milioni (a esaurimento), **il credito di imposta per la riqualificazione e il miglioramento delle strutture ricettive turistico-alberghiere** di cui all'articolo 10 del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83 in relazione a spese per interventi di ristrutturazione, efficientemente energetico, eliminazione barriere architettoniche, acquisto arredi e complementi di arredo. Il credito, non soggetto a IRES e IRAP, è riconosciuto, nella misura del 65 per cento (in luogo del 30 per cento e per un importo massimo di spesa di 200.000 euro), per i due periodi di imposta successivi a quello in corso alla data del 31 dicembre 2019.

Il credito di imposta in esame è liquidato in un'unica soluzione è utilizzabile esclusivamente in compensazione (a differenza del precedente regime, non si applica la ripartizione in tre quote annuali).

Sono comprese tra i beneficiari del credito di imposta le strutture che svolgono attività agrituristica, come definita dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96, e dalle pertinenti norme regionali, le strutture di cui all'articolo 3 della legge 24 ottobre 2000, n. 323, queste ultime anche per la realizzazione di piscine termali e per l'acquisizione di attrezzature e apparecchiature necessarie per lo svolgimento delle attività termali, nonché le strutture ricettive all'aria aperta.

Per l'attuazione della disposizione in commento è autorizzata la spesa di 180 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021 secondo la procedura del "click day".

Per migliorare la misura normativa sarebbe opportuno incrementare il tetto di spesa (200.000 euro) portandolo almeno a 400.000 euro.

L'articolo 110 del Decreto Agosto prevede una riedizione della misura di rivalutazione civilistica e fiscale dei beni d'impresa, con esclusione degli immobili merce (pur avendo formalizzato istanze di ricomprensione dei medesimi beni nella misura di rivalutazione). Si prevede, in particolare, che i soggetti indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b) (società ed enti commerciali) del TUIR, che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della l. 21 novembre 2000, n. 342, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello di cui al comma 1, può essere effettuata distintamente per ciascun bene e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 10 per cento.

Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 3 per cento per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili. Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Le previsioni di cui all'articolo 14, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, si applicano anche ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, anche con riferimento alle partecipazioni, in società ed enti, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'art. 85, comma 3-bis, del TUIR.

Per tali soggetti IAS adopter, per l'importo corrispondente ai maggiori valori oggetto di riallineamento, al netto della citata imposta sostitutiva dovuta sui maggiori valori, è vincolata una riserva in sospensione d'imposta ai fini fiscali che può essere affrancata ai sensi di quanto previsto sopra per i soggetti OIC.

In sede di conversione l'Associazione auspica che la rivalutazione – che incrementa la patrimonializzazione delle imprese in vista dei risultati dell'esercizio in corso costituendo una riserva cui attingere per compensare le perdite previste, senza rendere necessarie coperture perdite e ricapitalizzazioni a spese dei soci – possa trovare applicazione agli immobili merce esclusi dalle vigenti disposizioni. Per l'Associazione sarebbe altresì opportuno che le imposte sostitutive del 3 e 10% siano dimezzate.

Nell'ambito della rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020, al fine di garantire la coerenza di sistema, **si propone la riduzione dal 20% al 10% dell'aliquota dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze in sede di ingresso nel regime speciale delle SIIQ o derivanti dal conferimento di immobili in favore di SIIQ e, in virtù del rinvio di cui all'art. 1, comma 140 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e di apporto di immobili in OICR immobiliari.** L'aliquota del 20% era stata fissata nel 2006 come misura agevolata a fronte di un'aliquota IRES allora del 33%. L'aliquota IRES oggi al 24% e l'aliquota del 3% per la rivalutazione dei beni d'impresa hanno fatto venire meno la natura agevolata dell'imposta sostitutiva del 20%. Al fine di ripristinare tale natura originaria nonché della coerenza del sistema, l'aliquota dell'imposta sostitutiva viene, dunque, ridotta al 10%. Inoltre, la nuova aliquota costituisce un fondamentale incentivo per attrarre nuovi capitali italiani ed esteri e stimolare la crescita dell'industria immobiliare regolata. Sempre con l'obiettivo di sostenere l'industria immobiliare regolata e di stimolare l'attrazione di nuovi capitali esteri, **si propone un'importante modifica del regime delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) mediante l'eliminazione dell'attuale discriminazione sul piano fiscale nei confronti delle società immobiliari quotate residenti in paesi UE che investono in Italia, attualmente soggetti ad un trattamento fiscale più oneroso rispetto alle SIIQ.** Si propone pertanto di eliminare tale distorsione e di consentire anche alle società italiane controllate da società immobiliari quotate UE o SEE di poter optare per il regime fiscale speciale riservato alle SIIQ.

Nel restare a disposizione per ogni approfondimento, Vi ringrazio per l'attenzione.

Paolo Crisafi