



Camera dei Deputati

Commissione X

Attività produttive, commercio e turismo

Audizione sulla proposta di legge

"Disposizioni concernenti la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive per l'anno 2021 in conseguenza dell'epidemia di COVID-19" (AC 2763)

Roma, 4 maggio 2021

Osservazioni CONFESERCENTI

Gentile Presidente,

la Confesercenti intende ringraziare la Commissione per l'invito a poter partecipare a questa audizione, esprimendo le proprie osservazioni su una proposta di legge che si occupa di un tema così importante per le categorie commerciali, stremate a causa degli effetti di un'epidemia che ha inferto un colpo durissimo all'economia del Paese, ma che rischia di rivelarsi esiziale per chi gestisce attività imprenditoriali mediante un'azienda condotta in locali gestiti in locazione o in regime di affitto d'azienda.

Gli interventi disposti con il “decreto Cura Italia” (DL n. 18/2020), poi migliorati con il “decreto rilancio” (DL n. 34/2020), e successivamente estesi per effetto delle modifiche successive, intervenute con il “decreto agosto 2020” (DL. n. 104/2020) e i “decreti Ristori” (DL n. 137 e n. 149), sono stati sicuramente salutati con favore dalle categorie interessate, perché hanno consentito alle imprese, almeno momentaneamente, di “prendere una boccata d'ossigeno” quando sembrava di non poter fare altro che entrare in pericolosi quanto non voluti contenziosi civilistici con i proprietari dei locali, anch'essi d'altra parte danneggiati dall'emergenza.

Tuttavia, le chiusure forzate ed il calo di fatturato patiti da numerosi comparti, ed in particolare da quello del turismo, in special modo della ricettività e della ristorazione, hanno comportato una perdita di liquidità tale da imporre l'introduzione di soluzioni nuove: il credito di imposta, da solo, infatti, si è dimostrato insufficiente a risolvere la problematica.

L'Associazione, già a novembre 2020, aveva indicato la necessità di arrivare a linee di credito agevolate, mirate a sostenere le imprese nel pagamento del canone, anche in considerazione del fatto che la cessione del credito d'imposta al locatore implica un previo accordo, con il consenso di quest'ultimo, per nulla assicurato.

Da evidenziare che sulla vicenda pesa lo stop alla cedolare secca sugli affitti dei negozi, che a fine anno 2019, quindi “alle porte della pandemia”, ha comportato la negazione dell'attesa proroga dell'aliquota agevolata al 21% sui canoni di locazione degli esercizi commerciali.

Già allora la Confesercenti era intervenuta, criticando lo stralcio dalla legge di bilancio per il 2020 della norma di proroga di una disciplina che senz'altro poteva e doveva essere migliorata, ma che non avrebbe dovuto essere cancellata. La cedolare secca era stata infatti introdotta dalla Legge di Bilancio 2019 anche su spinta dell'Associazione, per cercare di frenare il caro-affitti che, in molte città, sta da tempo mettendo in difficoltà le imprese del commercio.

Non era un provvedimento perfetto: la norma era costruita soprattutto per i proprietari dei locali, visto che non c'era garanzia che i beneficiari dell'agevolazione concedessero un risparmio alle attività commerciali, e per questo si era chiesto, da parte di Confesercenti, il suo ripristino con una correzione: l'accesso alla cedolare secca avrebbe dovuto essere subordinata alla concessione di un canone concordato con il locatario, così abbattendosi il costo del provvedimento e giustificandosi il "sacrificio" dell'Erario, con il recupero dei negozi sfitti, che in Italia ormai sono più di mezzo milione, a beneficio del sistema fiscale.

Ciò premesso, va subito detto che la proposta di legge su cui qui si esprimono osservazioni va certamente nel senso di un miglioramento delle norme a supporto degli operatori commerciali.

Va accolta positivamente, infatti, la possibilità di rinegoziare il canone di locazione mensile, in accordo con il locatore dell'immobile, mediante la stipulazione di un nuovo contratto, il quale sospende, per il periodo della sua applicazione, il contratto di locazione previgente, che torna a essere efficace a decorrere dal giorno immediatamente successivo al termine di applicazione del citato contratto di locazione rinegoziato.

Positiva anche la previsione secondo cui ai locatari degli immobili che si avvalgono della possibilità di rinegoziazione del contratto di locazione ivi prevista è riconosciuta la facoltà di corrispondere il 50 per cento del canone di locazione mensile previgente ed è altresì riconosciuto, per ogni mensilità oggetto del medesimo contratto, un contributo a fondo perduto per un importo pari al 25 per cento del canone di locazione mensile previgente.

Va tuttavia osservato, anzitutto, che – a nostro avviso – **la stipula del contratto da rinegoziare andrebbe assistita dalle Associazioni maggiormente rappresentative**

delle imprese del commercio, del turismo e dei servizi, per conferire maggior tutela, nei confronti della proprietà, all'impresa locataria.

Il termine di durata del contratto rinegoziato previsto dalla proposta di legge si considera inoltre troppo breve: esso andrebbe esteso fino almeno al 31 dicembre 2022, al fine di mitigare l'ipotizzabile mancata marginazione economica dei costi fissi sostenuti tramite l'attività d'impresa, stante il fatto che, con ogni probabilità, fino alla fine del 2022 la maggior parte delle imprese commerciali subirà direttamente e indirettamente ancora gli effetti delle misure restrittive e di contenimento dell'epidemia da Covid-19 adottate fino ad oggi.

Nell'ottica di individuare tutti i soggetti economici effettivamente coinvolti e tuttavia non adeguatamente intercettati dal dettato normativo, si ritiene necessario inoltre includere nella disciplina proposta anche gli esercenti attività di impresa, arte e professione che gestiscono la propria attività in relazione a contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, già fra l'altro considerati dalla normativa in essere.

Il criterio di definizione delle aliquote previste, per tali attività, dovrebbe essere riparametrato secondo le stesse regole già utilizzate in fase emergenziale e quindi presumibilmente:

- ✓ un contributo a fondo perduto per un importo pari al 12,50% del canone periodico previgente;
- ✓ contestualmente, un credito di imposta pari al 25% del canone originario;

entrambi riconosciuti alle parti contraenti.

Contestualmente alle misure temporanee (per il biennio 2021-2022) che si propone di introdurre e per fornire un'adeguata continuità ai fini della ripresa economica, si ritiene necessario prevedere un regime di tassazione agevolata sui redditi derivanti dalle locazioni commerciali a far data dal 1° gennaio 2023, a particolari condizioni.

Nella specie, **con riferimento alle rinegoziazioni del canone mensile effettuate negli anni 2021 e 2022**, sottoscritte mediante nuovo contratto stipulato secondo le

prescrizioni di legge, e **subordinatamente ad una rinegoziazione che determini la decurtazione del canone previgente di almeno il 30%**, si propone di accordare un **regime di tassazione separata per i relativi redditi percepiti dai locatori derivanti dall'affitto degli immobili, con un'imposta sostitutiva dell'IRPEF pari al 15%**;

Quanto alla **proposta di estensione a tutto il primo semestre 2021 della già prevista riduzione degli oneri delle bollette elettriche** (art. 6 del DL n. 41/2020, c.d. "decreto Sostegni", che la prevedeva solo per il trimestre aprile-giugno) nei confronti delle utenze relative agli immobili sottoposti alla rinegoziazione del canone di locazione o di affitto, essa **si ritiene indubbiamente positiva, con i comprensibili limiti relativi alla somma di spesa autorizzata, certamente insufficiente per coprire il fabbisogno relativo all'alto numero di imprese per le quali occorre coprire le voci fisse di tariffa in relazione al mancato uso dei locali e conseguenzialmente delle utenze durante il periodo della pandemia.**

In relazione a tale previsione, si propone che il contratto con cui si è proceduto a rinegoziare il canone possa essere trasmesso all'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (ARERA) per il tramite delle Associazioni rappresentative che hanno assistito l'impresa nella fase di stipula.