



Camera dei Deputati

XVIII Legislatura

X Commissione (Attività produttive, Commercio e Turismo)

Documento di Osservazioni e Proposte

Audizione informale nell'ambito delle "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"

(A.C. 2763)

Roma, 11 maggio 2021

Premessa.

Ringraziamo prima di tutto la Commissione per l'opportunità di essere auditi sulla proposta di legge in esame che tratta un tema molto importante per le micro e piccole imprese soprattutto alla luce del perdurare della crisi economica dovuta alla pandemia. Il peso dei canoni di locazione, a fronte di perdite sempre più rilevanti dovute alle chiusure forzate o alle restrizioni, è divenuto sempre più gravoso e costituisce per le imprese una voce di costo rilevante.

I crediti di imposta per il pagamento del canone di locazione previsti dai vari decreti sono stati certamente di aiuto al fine di tamponare le difficoltà a sostenere i costi, ma non sono sufficienti a risolvere la problematica.

Accogliamo, quindi, con favore la proposta di legge in quanto affronta in maniera organica il problema ed è diretta a fornire soluzioni per riequilibrare i rapporti nell'ambito dei contratti di locazione parametrando alla situazione attuale.

In tal modo, i costi delle locazioni per le imprese saranno sicuramente più sostenibili e in linea con il mercato.

Si evidenzia che sul tema è stato approvato in Senato, come saprete, un emendamento al DL Sostegni volto a *“consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dell'emergenza sanitaria, a tutela delle imprese e delle controparti locatrici, nei casi in cui il locatario abbia subito una significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, derivanti dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto. Locatario e locatore sono tenuti a collaborare tra loro per rideterminare il canone di locazione”*.

Al riguardo riteniamo sia opportuno prevedere un coordinamento tra tale previsione e quanto contenuto nella proposta di legge in esame.

Rinegoziazione dei contratti di locazione (articolo 1)

Premesso che si ritiene del tutto condivisibile la previsione contenuta nell'articolo 1 diretta a prevedere che le parti possano di comune accordo rinegoziare il contratto di locazione, rideterminando il canone mensile si rilevano alcune criticità sulle modalità operative della rinegoziazione.

Confartigianato Imprese

La proposta di legge si riferisce infatti alla rinegoiazione del canone mensile con la stipulazione di un nuovo contratto che andrebbe a “congelare” solo per un anno quello attuale. Si ritiene che anziché prevedere la stipulazione di un nuovo contratto, con i relativi costi, sarebbe opportuno prevedere un meccanismo più semplice diretto a riequilibrare il contratto in essere con la rimodulazione dell’ammontare del canone con riferimento ad un determinato arco temporale. Al riguardo, visto il protrarsi della crisi pandemica e della conseguente crisi economica si ritiene che la rinegoiazione debba riguardare un periodo non inferiore a 2 anni.

Inoltre, sarebbe opportuno ampliare la tipologia di immobili per i quali è ammessa la rinegoiazione. Si ritiene, infatti, eccessivamente riduttivo limitarla alle sole categorie catastali previste dalla proposta di legge (C1, Negozi e botteghe; C3, Laboratori per arti e mestieri; D2, Alberghi e pensioni confine di lucro). La rinegoiazione andrebbe quindi prevista in generale per gli immobili adibiti all’esercizio dell’attività di impresa.

La revisione del canone dovrebbe essere comunque legata alla perdita economica subita a causa della pandemia. Al riguardo anche nell’emendamento approvato al DI Sostegni si fa riferimento ad *“una significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, derivanti dalle restrizioni sanitarie”*.

Incentivi fiscali: contributo a fondo perduto e credito di imposta (articolo 2), cessione del credito di imposta (articolo 3)

Va rilevato che nulla viene detto in merito al trattamento fiscale del contributo a fondo perduto per il locatario, né del credito d’imposta per il locatore, riconosciuto nel caso ci si avvalga della rinegoiazione: occorrerebbe espressamente prevedere la non concorrenza delle suddette misure alla formazione del reddito imponibile ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell’imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la non rilevanza ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Ciò in attuazione di quanto previsto, in modo generale per tutti gli indennizzi COVID da chiunque erogati, con qualunque modalità, dall’articolo 10-bis, D.L. 137/2020.

Inoltre, sempre in materia di locazioni commerciali, ma a prescindere dalla facoltà di rinegoiazione oggetto del disegno di legge, occorrerebbe introdurre una disposizione che in generale preveda di allineare il trattamento fiscale della mancata percezione dei canoni non abitativi a quello già previsto per quelli abitativi. Ciò eviterebbe che la

mancata percezione dei canoni di affitto relativi ad immobili "commerciali" si tramuti in una ingiustificata tassazione degli stessi in capo ai proprietari. In pratica, in presenza di intimazione di sfratto per morosità o di ingiunzione di pagamento, i canoni non percepiti relativi ad immobili non ad uso abitativo non devono concorrere a formare il reddito del periodo e al momento della loro eventuale riscossione dovranno essere tassati separatamente.

Riduzione degli oneri delle bollette elettriche (Articolo 4)

L'articolo destina 500 milioni di euro al fine di consentire che Arera disponga, con propri provvedimenti, la riduzione della spesa sostenuta dalle utenze elettriche connesse in bassa tensione diverse dagli usi domestici, con riferimento alle voci della bolletta identificate come "trasporto e gestione del contatore" e oneri generali di sistema" per i mesi da gennaio a giugno 2021, collegate a contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive.

Per effetto della presente disposizione Arera rideterminerà in via transitoria le tariffe di distribuzione e di misura dell'energia elettrica nonché le componenti a copertura degli oneri generali di sistema, da applicare tra il 1° aprile e il 30 giugno 2021, in modo che: "sia previsto un risparmio, parametrato al valore vigente nel primo trimestre dell'anno, delle componenti tariffarie fisse applicate per punto di prelievo."

Tale disposizione è finalizzata ad abbattere le cosiddette componenti fisse della bolletta elettrica vale a dire quelle voci che pesano a prescindere dai consumi effettivi e che sono alla base di fatture elettriche che possono raggiungere valori importanti anche in assenza di prelievi effettivi o di prelievi contenuti.

La disposizione incontra il favore di Confartigianato sia per l'effetto di contenimento delle bollette delle PMI locatarie degli immobili in cui è ubicata la fornitura sia perché le risorse necessarie vengono di fatto reperite tramite la fiscalità generale, evitando meccanismi di socializzazione che determinano l'effetto di far gravare su altri usi produttivi l'impatto del costo complessivo della misura.

Decadenza del contratto di locazione rinegoziato (Art.5)

L'articolo prevede l'automatica decadenza del contratto di locazione rinegoziato ai sensi dell'art. 1, quando il locatario non provvede al pagamento del canone mensile (dimezzato ai sensi dell'art. 2) nei termini pattuiti.

Al riguardo sarebbe opportuno introdurre una “gradualità” nella decadenza dall’agevolazione, prevedendo piuttosto che la stessa si verifichi nel caso di mancato pagamento di un certo numero di mensilità, oppure prevedendo dapprima la perdita del diritto alla riduzione dei canoni delle utenze elettriche, di cui all’articolo 4, e poi la perdita del diritto al pagamento del canone rinegoziato nel caso di persistenza dell’inadempimento.