



COMMISSIONE X (INDUSTRIA, COMMERCIO, TURISMO)

SENATO DELLA REPUBBLICA

Atto n.445

**Affare sulle iniziative di sostegno ai comparti dell'industria, del commercio, e del turismo
nell'ambito della congiuntura economica conseguente all'emergenza da COVID-19**

Gian Battista Baccharini
Presidente Nazionale

Roma, 23 aprile 2020

Segreteria di Presidenza Nazionale

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

1. Premessa

Tra i settori economico-produttivi **che ancora oggi risentono della grave crisi iniziata nel 2007-2008**, si trova principalmente il **settore IMMOBILIARE**, ancora alle prese con una situazione di grande difficoltà; l'edilizia, in particolare, in Italia continua a soffrire, con inevitabili ricadute negative su tutto il sistema Paese, considerando che essa è uno dei comparti trainanti.

Nel 2017, il comparto dell'edilizia ha prodotto il 4,5 per cento del totale IVA in Italia e ha rappresentato il 6,1 per cento dell'occupazione.

Dopo un drastico calo si stava rialzando il numero delle compravendite, mentre i **prezzi di mercato degli immobili continuavano a diminuire**, unico Paese in Europa.

Tutto ciò dimostra come questo comparto viva da anni una profonda difficoltà.

A tutto questo, si aggiungono ora le conseguenze della pandemia in atto nel nostro Paese più che in ogni altro, con le drastiche misure sanitarie che verranno ulteriormente prorogate con effetti pesantissimi sull'economia mondiale, ma ancor più, ovviamente, sull'Italia.

La sospensione forzata delle attività economiche imposta dall'epidemia ha un impatto su un **settore da cui dipendono un quinto del prodotto interno lordo e oltre un milione di addetti**; la stessa situazione critica riguarda lo specifico settore dell'edilizia e delle costruzioni.

Molte imprese di costruzioni, già in difficoltà, sono ora sempre più a rischio di fallimento.

Si parla di un settore, quello delle costruzioni, che con tutta la filiera (dai produttori dei materiali all'immobiliare), rappresenta ben il **22 per cento del prodotto interno lordo italiano**; è indispensabile quindi che vengano messe in atto tutte quelle misure di semplificazione e di incentivi fiscali, che consentano di sostenere sia il settore immobiliare che quello dell'edilizia.

I quasi 50 mila agenti immobiliari italiani abilitati che, assieme all'indotto, generano un volume di affari di circa 100 miliardi di euro all'anno e che svolgono anche e soprattutto una funzione sociale per la collettività, oggi sono in estrema difficoltà vista l'impossibilità di operare.

C'è chi stima la perdita nel settore tra i 9 e i 22 miliardi di euro rispetto all'anno scorso.

Nelle sole prime tre settimane di lockdown sono stati sospesi e in parte annullati circa 65.000 contratti di locazioni di varie tipologie e oltre 20.000 atti di trasferimenti immobiliari, un dato spaventoso che si somma alla possibile chiusura del 30% circa delle agenzie immobiliari operanti in Italia, generando disoccupazione, ricorso agli ammortizzatori sociali ed inevitabile incremento dei costi sociali e della spesa pubblica.

Non deve poi essere ulteriormente ignorato il mercato delle "locazioni brevi" poiché alcune agenzie immobiliari hanno incentrato (spesso anche per ovvi motivi di collocazione geografica) la propria attività esclusivamente su quel comparto e gli effetti della pandemia con le inevitabili restrizioni alla circolazione tra Stati (e presumibilmente non solo) impatteranno in modo drammatico, portando alla chiusura delle agenzie.

A tale riguardo si evidenzia come i provvedimenti emanati dal Governo, con particolare riferimento al D.L.n.9/2020 e al D.L.n.18/2020, abbiano prestato particolare attenzione al settore turistico poiché tra i più colpiti dagli effetti della pandemia, ma abbiano completamente trascurato l'ambito delle "locazioni brevi", non prevedendo la sospensione dei versamenti (ritenuta del 21% ed imposta di soggiorno) posti in capo agli agenti immobiliari dall'art. 4 D.L.n.50/2017.

E' singolare, infatti, che il Governo, a dispetto della particolare attenzione riservata al settore turistico con i provvedimenti indicati, abbia completamente ignorato gli adempimenti fiscali relativi alle locazioni brevi, non inserendoli tra le sospensioni concesse, impedendo, di conseguenza, agli agenti immobiliari gravati da tali oneri, di poter fruire della liquidità che deriverebbe dalla sospensione dei versamenti.

Fiaip auspica, quindi, che nell'ambito di un'eventuale risoluzione sulle iniziative di sostegno economico a seguito dell'emergenza da COVID-19 non venga nuovamente ignorato il mercato delle locazioni brevi che, al pari, di ogni altra componente del comparto turistico (così rilevante nel nostro Paese) deve beneficiare di misure specifiche di tutela e rilancio .

2.Proposte

Nell'occasione offerta da codesta Commissione in merito all'affare assegnato (Atto 445), Fiaip propone uno schematico pacchetto di misure negli ambiti della fiscalità, delle locazioni brevi con riferimento anche ad alcuni specifici tributi locali, della riqualificazione energetica, del mercato delle locazioni e del comparto immobiliare, quale spunto per limitare gli effetti dell'emergenza.

2.1 Proposte in materia di fiscalità

-Esonero dai versamenti in acconto sia di giugno che di dicembre delle tasse Irpef, Ires e Irap per i soggetti esercenti imprese, arti e professioni:

i decreti legge n.9/2020 , n. 18/2020 e n. 23/2020 non hanno previsto la possibilità di esonerare completamente dal versamento degli acconti le categorie (soggetti esercenti imprese, arti e professioni) più colpite dall'emergenza sanitaria perché costrette ad interrompere l'attività professionale; la misura proposta è da considerarsi, quindi, ragionevole ed opportuna in

considerazione della mancanza di liquidità che si è venuta a determinare a causa della sospensione dell'attività per la situazione di emergenza.

-Riduzione tassazione del 50% dell'imposizione fiscale, relativa all'anno 2020, da pagarsi a giugno 2021 per i soggetti esercenti attività di impresa, arti o professioni :

tale proposta consentirebbe ai soggetti esercenti attività di impresa, arti o professioni in considerazione dell'interruzione forzata delle attività in ottemperanza ai provvedimenti governativi di poter contare su somme di denaro reali perché derivanti da una ragionevole riduzione della tassazione, senza quindi prestiti e ricorso all'indebitamento.

-Proroga del versamento a saldo delle tasse Irpef, Ires e Irap 2019 per esercenti imprese, arti e professioni da giugno a fine anno (30 novembre o 31 dicembre):

si propone di prorogare al 31 dicembre 2020 il termine del 30 giugno 2020 per il versamento a saldo delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive.

Il differimento del termine consente di poter garantire temporanea liquidità in capo ai soggetti esercenti attività di impresa, arti o professioni in considerazione dell'interruzione forzata delle attività che hanno subito a causa dell'emergenza e del conseguente calo del fatturato.

-Credito d'imposta del 60% del canone di locazione anche per la categoria catastale A10:

Il beneficio fiscale concesso dall'art. 65 D.L.n. 18/2020, limitato ai canoni di locazione per gli immobili classificati C/1 (ad eccezione delle attività consentite come da allegati DPCM 11 e 22 marzo 2020 e, successivamente, DPCM 10 aprile 2020) deve essere esteso a tutti quei professionisti o esercenti attività d'impresa a cui è stata imposta la sospensione dell'attività e che si trovano a dover comunque corrispondere il canone di locazione per l'immobile in cui svolgevano l'attività professionale prima dell'interruzione forzata.

Occorre, dunque, rimediare alla temporanea esclusione dal novero dei beneficiari della misura di cui all'art.65 di tutte le altre categorie professionali costrette alla sospensione dell'attività al pari di quelle commerciali svolte negli immobili classificati C/1.

-Esenzione IMU per le unità immobiliari (abitazioni, uffici, negozi) non affittate o considerate inagibili o inabitabili:

prevedere l'esenzione dal pagamento dell'IMU per immobili che non producono alcun reddito in quanto non appetibili per il mercato o perché inagibili o inabitabili, oltre a rappresentare una misura di buon senso in tempi ordinari, è, al momento, un'assoluta necessità per consentire ai cittadini di disporre di somme in una fase di una ripresa che sarà lenta oltre che complessa.

-Cedolare secca al 10% per qualunque tipo di immobile in locazione, a prescindere dalla sua destinazione d'uso:

alle molteplici argomentazioni a sostegno dei benefici della cedolare secca (non ultimo, il recupero dell'evasione fiscale, dall'anno 2012 al 2017, del 50,45 %.), nell'attuale frangente (ed ancor di più nella fase post emergenziale) non si può ignorare come con il lockdown sia stato ulteriormente favorito il commercio elettronico tant'è che anche chi non ne faceva uso è stato costretto a ricorrervi.

La chiusura forzata dei negozi ha, quindi, indirizzato all'acquisto on line anche quella parte di mercato abituata al commercio al dettaglio che potrebbe non riprendere gli acquisti in negozio ed ora più che mai è, quindi, necessario intervenire con agevolazioni fiscali che consentano la ripresa del mercato del commercio "fisico".

Anche per tutte le altre categorie catastali di immobili (magazzini, palestre, impianti produttivi, ecc..) è necessario estendere l'opzione della cedolare secca al 10% per sostenere la ripresa.

-Innalzamento a 1000 Euro del Bonus per i beneficiari di cui al D.L.n.18/2020:

il Bonus di 600 Euro concesso, per il mese di marzo, dal D.L.n.18/2020 (D.L. "Cura Italia"), tra gli altri, a liberi professionisti titolari di Partita Iva e titolari di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa iscritti alla Gestione separata dell'Inps, nonché a lavoratori autonomi iscritti alle Gestioni speciali dell'Ago deve essere innalzato a 1000 Euro per i mesi di aprile e maggio poiché unica misura realmente a fondo perduto messa in campo dal Governo.

2.2. Proposte in materia di locazioni brevi e di tributi locali

-Locazioni brevi: sospensione del versamento della ritenuta d'acconto

Come anticipato in premessa, gli agenti immobiliari che intermediano le locazioni brevi (incassando i relativi canoni) di cui all'art. 4 D.L.n.50/2017 sono tenuti ad operare, quali sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni.

Tale adempimento fiscale risulta immotivatamente escluso dalle sospensioni dei versamenti previste dai D.L.n.9/2020, n.18/2020 e n. 23/2020.

Per ragioni di coerenza sistematica oltre che sostanziale, occorre, dunque, vengano sospesi, per il periodo compreso tra il 16 maggio e il 31 dicembre 2020 i versamenti di cui all'art. 4, comma 5 del D.L. n. 50/2017.

- Locazioni brevi: sospensione del versamento dell'Imposta di soggiorno:

si propone, inoltre, di sospendere i versamenti dell'imposta di soggiorno di cui all'art. 4 D.lgs.n.23/2011 sino al 31 dicembre 2020.

Pur nella consapevolezza della natura locale del tributo di cui si richiede la sospensione del versamento, si ritiene che in una situazione emergenziale di tale portata lo Stato, quale garante della tenuta del tessuto economico- sociale del Paese, possa intervenire imponendo agli Enti locali la sospensione dei versamenti relativi ad alcuni tributi locali legati alle attività professionali sospese con i Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 11, 22 marzo 2020 e 10 aprile 2020.

In particolare, alle agenzie immobiliari è stato inibito l'esercizio dell'attività con i decreti sopraccitati, ragion per cui è opportuno estendere le misure fiscali a sostegno della liquidità già predisposte dal D.L.n.18/2020 con riferimento ai tributi statali anche ai tributi locali che devono essere versati nell'ambito dello svolgimento dell'attività, quale, ad esempio, l'imposta di soggiorno di cui all'art. 4 D.lgs.n.23/2011 per gli agenti immobiliari che incassano i canoni di locazione o che intervengono nel pagamento degli stessi per le locazioni brevi di cui all'art. 4 D.L.n.50/2017.

-Locazioni brevi: destinazione dell'Imposta di soggiorno ad iniziative a sostegno delle imprese turistico-ricettive e di intermediazione immobiliare

Fiaip propone che i Comuni che abbiano istituito l'imposta di soggiorno ai sensi dell'art. 4 D.lgs.n.23/2011, destinino il relativo gettito, riscosso nel periodo 1 gennaio 2019 - 31 dicembre 2019, per finanziare misure a sostegno di quelle imprese (turistico-ricettive e di intermediazione immobiliare) che siano, per legge, responsabili del pagamento dell'imposta stessa.

Una parziale deroga a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 4 del D.lgs.n.23/2011, il quale dispone che il gettito relativo all'imposta di soggiorno sia destinato al finanziamento di interventi in materia di turismo, che si giustifica quale minima misura di sostegno a quelle imprese a cui è richiesta la riscossione e il pagamento dell'imposta di soggiorno e che si trovano più gravemente esposte alle conseguenze economiche derivanti da questa emergenza.

Si ritiene, infatti, che l'emergenza consenta allo Stato di intervenire straordinariamente nell'ambito delle Entrate locali, inibendo temporaneamente la discrezionalità dei Comuni in ordine alla destinazione ultima delle risorse incassate tramite l'imposta di soggiorno.

-Sospensione del versamento dell'Imposta di pubblicità:

si propone di sospendere i versamenti relativi ai tributi locali relativi all'imposta comunale sulla pubblicità di cui al Capo I del D.Lgs. n. 507/1993 sino al 31 dicembre 2020.

Anche in tal caso si tratta di un tributo locale, ma, oltre alle motivazioni già espresse sull'opportunità di un intervento da parte dello Stato presso gli Enti locali in tale situazione emergenziale, si evidenzia come alle agenzie immobiliari sia stato inibito l'esercizio dell'attività con i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 11, 22 marzo 2020 e 10 aprile 2020, ragion per cui è opportuno estendere le misure fiscali a sostegno della liquidità già predisposte dal D.L.n.18/2020 con riferimento ai tributi statali anche ai tributi locali che devono essere versati nell'ambito dello svolgimento dell'attività, quali, ad esempio, l'imposta comunale sulla pubblicità di cui al Capo I del D.Lgs. n. 507/1993.

2.3. Proposte in materia di riqualificazione energetica

Efficienza energetica e riqualificazione del patrimonio immobiliare devono essere **promossi ed incentivati come volano per la crescita economica del Paese.**

La riqualificazione energetica degli edifici, pubblici e privati, può infatti rappresentare la chiave per accelerare gli investimenti e valorizzare il mercato immobiliare nazionale per questo, a prescindere dagli obblighi imposti anche di recente dalle ultime direttive europee in materia, il nostro Paese deve sensibilizzare istituzioni e collettività sul tema, rendendo quindi strutturali gli incentivi fiscali già previsti, ma che, sino ad oggi, sono stati solo oggetto di proroga anno per anno attraverso le leggi di bilancio,

Si propone, quindi, di **rendere strutturali per almeno 10 anni , sino quindi al 2030, le agevolazioni fiscali (Bonsu ristrutturazione edilizia, Ecobonus, Sismabonus, Bonus Verde, Bonus Arredi, Bonus Facciate) per i vari interventi da parte dei** proprietari di qualunque immobile, a prescindere dalla sua destinazione d'uso e quindi:

-Promuovere meccanismi tecnico-urbanistici che rendano possibili, anche con incentivi economici, le operazioni di riqualificazione urbana, gli interventi di demolizione, ricostruzione e di sostituzione attraverso, per esempio, la previsione di un **aumento delle cubature edificabili** su terreno oggetto di demolizione di edifici pre-esistenti, oltre che meno vincoli in altezza nella ricostruzione.

-Incentivare gli interventi di riqualificazione energetica: concedere una detrazione fiscale ai proprietari che cedono alle imprese di costruzione la propria unità immobiliare (solitamente uno "stabile"-palazzina); tale detrazione dovrà essere utilizzata per il riacquisto di un'altra unità immobiliare che rispetti le più moderne caratteristiche energetiche e antisismiche.

-Detassare i finanziamenti sugli “immobili merce”: è necessario ripristinare l'integrale deducibilità, almeno fino all'ultimazione del fabbricato, degli interessi passivi connessi a finanziamenti accesi per la costruzione o la ristrutturazione degli “immobili merce” delle imprese edili.

-Semplificazione e sburocrazia amministrativa per le pratiche edilizie: semplificare le norme in materia edilizia e urbanistica avrebbe un impatto positivo sia dal punto di vista economico che metodologico-procedurale, favorendo così la legalità e limitando il contenzioso nell'ambito delle operazioni immobiliari.

Inoltre si propone di prevedere tempi più brevi con il ricorso alla procedura di silenzio/assenso relativamente all'autorizzazione del Soprintendente per l'esecuzione di lavori sui beni “vincolati”.

Nell'ambito di un significativo processo di semplificazione, si suggerisce l'elaborazione di un unico «codice urbanistico nazionale» che consenta così di accelerare le procedure per la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente.

2.4. Proposte per il mercato delle locazioni e per il comparto immobiliare

In un'ottica di sostegno economico nella fase di ripresa post emergenziale non si può trascurare il mercato delle locazioni introducendo misure di natura giuridica al fine di incentivare, così, l'investimento immobiliare.

In particolare, si propone di:

-rendere il contratto di locazione titolo esecutivo: alle generali difficoltà per i proprietari connesse alla locazione (antieconomicità in relazione all'imposizione fiscale, manutenzione del bene, difficoltà in determinate zone e per determinati immobili nel reperire conduttori) si aggiunge la difficoltà di rientrare in possesso del bene a seguito della procedura di sfratto per morosità; occorre, dunque, velocizzare la procedura, rendendo il contratto di locazione titolo esecutivo

-liberalizzare la durata dei contratti di locazione con particolare riferimento alle locazioni di immobili ad uso commerciale: come noto, le locazioni ad uso non abitativo sono disciplinate dalla L.n.392/1978, quindi da un legge di oltre 40 anni fa, mentre le locazioni ad uso abitativo dalla L.n.431/1998.

E' senza dubbio anacronistico, ad oggi e ancor più nella prospettiva di una difficile ripresa post emergenziale, che le parti contraenti debbano continuare a sottostare a vincoli così rigidi, senza agevolare l'incontro tra le esigenze del locatore e quelle del conduttore, ossia la libera contrattazione anche in termini di durata del contratto.

- Deduzione del canone di locazione dalla dichiarazione dei redditi del conduttore:

sempre nell'ottica di un sostegno economico per la fase della ripresa, si suggerisce di consentire la deduzione per tutti i conduttori (non solo quindi per le categorie più disagiate che sono state considerate tali in tempi pre emergenza sanitaria) dei canoni di locazione

-Istituzione di una “CABINA DI REGIA PER LO SVILUPPO IMMOBILIARE, LA CASA E L'EDILIZIA”:

la proposta di istituire una “Cabina di regia” per il settore era già stata avanzata più volte da varie associazioni del comparto immobiliare ed ora appare non procrastinabile in vista delle urgenti iniziative da assumere per la ripresa economica post emergenza, evitando così la dispersione delle competenze tra i vari Ministeri (Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Economia e delle Finanze e Ministero delle Infrastrutture).

3. Conclusioni

E' innegabile che il settore immobiliare sia strategico per l'intera economia nazionale così come è innegabile che rappresenti una categoria di bene “trasversale”, che riguardi, cioè, la generalità dei consociati, con ricadute sull'intera collettività sia in termini economici che sociali.

Fiaip auspica, quindi, che le proposte avanzate vengano recepite dal legislatore, invertendo la tendenza sino ad oggi adottata di attenzione marginale al comparto, poiché solo partendo con misure ed incentivi a beneficio di un settore così trasversale può ripartire l'intera economia nazionale.