



**Oggetto: A.S. 1994 (“Conversione in legge del decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137, recante ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid- 19”) - Proposte e osservazioni**

### **1.Premessa**

L'articolo 1 del D.L.n.137/2020 stabilisce un contributo a fondo perduto per le categorie oggetto delle restrizioni di cui al D.M. 24 ottobre 2020, ma, precisa, che le quote del contributo siano differenziate per settore economico, come da Allegato 1 al decreto in esame.

Come noto, infatti, il decreto “Ristori” è stato emanato proprio in correlazione al DPCM 24.10.2020, allo scopo di “ristorare” appunto le categorie destinatarie delle restrizioni di cui al DPCM sopraccitato.

Si osserva, tuttavia, che l'Allegato 1 - richiamato dall'articolo 1 del decreto in esame- contiene anche codici Ateco relativi ad attività non direttamente oggetto delle restrizioni di cui al DPCM 24 ottobre 2020, attività cui spetta comunque il contributo seppur nella percentuale più ridotta, percentuale che si potrebbe applicare, a buon diritto, anche alla categoria degli agenti immobiliari parimenti colpita dai drammatici effetti economici derivanti dalla pandemia.

Come evidenziato più volte nell'ambito dei decreti varati in questi mesi dal Governo per sostenere professionisti ed imprese, colpiti dalla crisi originata dalla pandemia, la categoria degli agenti immobiliari è sempre risultata esclusa dalle agevolazioni fiscali e dalle misure di sostegno economico, ma sempre risultata privilegiata destinataria di oneri ed adempimenti.

### **2. Osservazioni e proposte**

Dall'elenco dei Codici Ateco contenuti nell'Allegato 1 risultano, quindi, attività che non sono state oggetto delle restrizioni o limitazioni di cui al penultimo DPCM emanato.

Gli alberghi, ad esempio, hanno subito senza dubbio un drastico calo del fatturato in considerazione, chiaramente, dell'impatto della pandemia sul settore turistico, ma le strutture alberghiere non sono state destinatarie di provvedimenti di chiusura o di restrizioni, anzi sono

l'unica categoria, tra quelle colpite nel medesimo ambito, a poter offrire servizi di ristorazione (in caso di pernottamento del cliente) oltre le ore 18.

Si evidenzia, inoltre, che pur con le logiche limitazioni, gli spostamenti per lavoro sono tuttora consentiti, quindi la necessità di una soluzione temporanea e di immediata soddisfazione di alloggio è rimasta (ancor più, quindi, che per attività come quella di affittacamere, notoriamente destinatari di prenotazioni di maggiore durata) con conseguente, seppur ridotto, margine di guadagno.

Oltretutto, gli alberghi sono collocati su tutto il territorio nazionale, non solo in Comuni "a vocazione turistica", quindi tali strutture non hanno mai fondato il proprio fatturato esclusivamente sul settore turistico.

Ne consegue che, dall'esame della classificazione dei codici Ateco, risultano categorie non direttamente pregiudicate dalle restrizioni (poiché non destinatarie di disposizioni di chiusura) bensì danneggiate solo perché caratterizzate dall'ambito turistico in cui operano in via presumibilmente esclusiva.

Si evidenzia come, ad oggi, tutte le agenzie immobiliari (così come intese, ai sensi della classificazione di cui all'articolo 1 del decreto in oggetto e del richiamato Allegato 1, come attività di mediazione immobiliare: codice ATECO 68.31) operino nell'ambito delle locazioni brevi, indipendentemente dalla "vocazione turistica" dei Comuni in cui esse si trovino.

In attesa di conoscere il testo del cosiddetto "Ristori bis" e l'eventuale estensione, come preannunciato, dei "ristori" ad altre categorie, si rileva, dunque, la fondatezza della richiesta di **estendere anche all'attività di mediazione immobiliare (codice ATECO 68.31) il diritto all'erogazione del contributo a fondo perduto di cui all'articolo 1 del presente decreto, fermo restando il requisito di cui al comma 3, ovvero il requisito del calo del fatturato.**

La considerevole riduzione del fatturato è, infatti, indice delle conseguenze economiche (con particolare riferimento al calo delle presenze turistiche) che la pandemia ha avuto anche su questo comparto.

Sulla base delle osservazioni sopra svolte, il codice Ateco 68.31 avrebbe, quindi, dovuto essere inserito nel testo originario del decreto, ovvero nell'Allegato 1, poiché, appunto, chi esercita l'attività di mediazione se anche non è stato diretto destinatario delle restrizioni di cui al D.M. 24 ottobre 2020 (al pari di altre categorie di operatori che pure si trovano nel summenzionato allegato) ha, però, registrato un sensibile calo di fatturato in considerazione dell'interruzione del flusso turistico nel nostro Paese, tant'è che coloro che si occupano prevalentemente quando non esclusivamente del comparto turistico tramite locazioni brevi e/o locazioni turistiche hanno subito perdite addirittura per il 90%.

Si ritiene, quindi, che il criterio del calo del fatturato di cui al comma 3 dell'articolo 1 del decreto legge in esame sia adeguato e sufficiente per contestare sul nascere eventuali eccezioni in ordine al mancato rispetto della *ratio* del provvedimento, dal momento che anche le attività di cui al codice ATECO 68.31 hanno subito un considerevole danno economico al pari di altre categorie già annoverate nel D.L. n.137/2020 (tramite l'Allegato 1), come risulta provato dal calo del fatturato, conseguenza, in larga parte della drastica riduzione del flusso turistico, ma anche dall'assenza di incentivi fiscali per il comparto, quali il bonus vacanze (non esteso alle locazioni brevi né turistiche).

Nell'occasione si evidenzia, inoltre, come la disciplina delle locazioni brevi (art.4 D.L.n. 50/2017) abbia dato un decisivo impulso al settore delle locazioni in ambito turistico, a totale beneficio dell'Erario, proprio nel caso in cui tali locazioni siano intermedie dagli agenti immobiliari in considerazione degli adempimenti introdotti a loro carico dal momento che a questi ultimi è stato assegnato il ruolo di sostituti d'imposta, nonché di responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno.

Oneri che, come sottolineato, investono tutti gli agenti immobiliari che, ad oggi, dedicano parte del proprio settore di mercato alle locazioni brevi anche in considerazione del fatto che ancora pagano, come categoria, gli effetti della crisi del 2008, complice l'elevata tassazione immobiliare e l'assenza di incentivi fiscali per il settore (quali la mancata estensione della cedolare secca per locazioni commerciali).

A ciò deve aggiungersi che l'attuale emergenza sanitaria ha logicamente comportato una nuova battuta d'arresto nell'ambito degli investimenti immobiliari e mai come in questo frangente le agenzie stanno svolgendo la funzione sociale che è loro propria (dettata, al momento, dalla ricerca di immobili a seguito delle urgenti richieste di trasferimento, ad esempio per personale medico ed infermieristico o di trasferimento per motivi di assistenza familiare) con modestissimi (o pressoché inesistenti) margini di guadagno.

**Conseguentemente si richiede che, in analogia a quanto previsto per altre categorie di operatori del settore turistico- ricettivo non destinatari delle restrizioni di cui al D.M. 24 ottobre, ma beneficiari del contributo a fondo perduto di cui all'articolo 1 del D.L.n.137/2020, le attività di cui al Codice Ateco 68.31 vengano annoverate tra quelle destinatarie del contributo, fermi restando i requisiti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 1.**

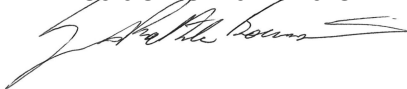
### **3. Credito d'imposta per i canoni di locazione (art. 8 D.L. n. 137/2020)**

Alla luce delle considerazioni svolte, ovvero delle considerevoli perdite subite dagli agenti immobiliari a fronte dei costi fissi da sostenere per il mantenimento dell'attività (tra cui i canoni di locazione delle agenzie), si richiede l'estensione, fino alla fine dell'anno 2020, del credito d'imposta per i canoni sostenuti per la locazione degli immobili destinati all'esercizio della professione, fermo restando il rispetto dei criteri di cui al comma 5 dell'articolo 28 del D.L.n.34/2020, quindi con il consueto scrupolo di rimanere sempre coerenti nel presentare richieste legittime senza avanzare pretese che potrebbero, superficialmente, apparire ingiustificate.

Il parametro del calo di fatturato di cui al comma 5 dell'articolo 28 del D.L. n.34 appare, infatti, un criterio condivisibile e di buon senso tale da giustificare la richiesta di coloro che, comunque danneggiati dalle restrizioni imposte dalla situazione emergenziale, siano risultati esclusi dall'attuale proroga (per i mesi di ottobre, novembre e dicembre) del beneficio fiscale ai sensi dell'articolo 8 del presente decreto.

Roma, 9 novembre 2020

**Gian Battista Baccarini**  
**Presidente Nazionale**



**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](mailto:presidenzanazionale@fiaipmail.it)