

Spett.le V Commissione Programmazione economica e bilancio  
Spett.le VI Commissione Finanze e Tesoro

Senato della Repubblica  
Palazzo Madama  
Roma

Bologna 9/11/2020

Prot. n. 77/2020 AZ/cc

**Oggetto: disegno di legge n. 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”.**

- I. Presentazione
- II. Finalità delle proposte
- III. Proposta di emendamento

#### I. PRESENTAZIONE

Illustrissimi Signori Senatori,  
in questo 2020 così difficile per il nostro Paese e per il mondo intero, nel quale tutti siamo chiamati a concentrare i nostri sforzi, energie ed attenzione per superare la “seconda ondata” della crisi sanitaria, CONFABITARE – Associazione Proprietari Immobiliari è al fianco dei propri associati e, in generale, di chi possiede immobili, sia per affrontare e superare i problemi contingenti che per aiutarli a gestire le conseguenze dovute alla crisi che ha investito pesantemente il comparto immobiliare, sia residenziale che commerciale.

La “chiusura” totale in primavera e, ora, in tutto o in parte, di intere zone del Paese e di molte attività specifiche - scelta pesante ma necessaria, ne siamo consapevoli - ha comportato, per famiglie e imprenditori, una grave crisi di liquidità dovuta all’incompleta e/o mancata erogazione della Cassa Integrazione e alla mancanza di flussi di cassa per le attività.

Questa situazione è ormai complessivamente divenuta insostenibile anche per il comparto immobiliare: molte imprese sono ferme e non riescono a pagare l'affitto, come anche molte famiglie, con la conseguenza che tutto ciò grava, al momento, su molti proprietari che non percepiscono più l'affitto e, loro volta, si trovano in difficoltà a far fronte ai propri impegni (a maggior ragione laddove l'affitto costituisce per molte famiglie l'unico reddito a causa della mancanza di lavoro).

Il blocco degli sfratti non solo ha semplicemente rinviato l'esplosione del ricorso ai tribunali ma ha, altresì, riversato sui soli proprietari le conseguenze di una crisi generale. Allo stesso modo le imminenti scadenze fiscali costituiscono per molti proprietari, soprattutto persone fisiche, un esborso di liquidità, in molti casi la poca rimasta, che potrebbe avere pesanti e drammatiche ripercussioni sulla possibilità di mantenimento ordinario del nucleo familiare.

## II. FINALITA' DELLE PROPOSTE

CONFABITARE nell'accogliere positivamente la proposta pervenuta da codesta Spettabile Commissione ritiene, quale Associazione portatrice di interessi specifici, di dover sottoporre all'attenzione degli Illustrissimi Senatori le seguenti proposte:

### a) Credito d'imposta:

si è pensato di introdurre una forma di ristoro – compensazione per i locatori che decidono di non procedere con sfratto per morosità o decreto ingiuntivo, attraverso l'introduzione di uno speciale credito d'imposta riservato ai locatori, pari all'ammontare totale dei canoni non percepiti, utilizzabile sia in unica soluzione che mediante spalmatura su cinque anni consecutivi a partire dal 2020. In questo modo si aiutano le attività in crisi, evitando di sfrattarle, sia i locatori ai quali viene meno un reddito che, in molti casi, è loro necessario per vivere (si pensi a chi ha perso lavoro ma ha un immobile dato in affitto). Al fine di evitare utilizzi impropri del credito, si è pensato ad una forma di supervisione e certificazione da parte delle Associazioni della proprietà edilizia, sulla falsa riga delle attestazioni per i canoni agevolati (i c.d. 3+2). La proposta serve anche a colmare l'evidente disparità di trattamento fra conduttori e locatori in tema di credito d'imposta.

### b) Cancellazione 2^ rata IMU:

In considerazione del fatto che sono in grave crisi anche le locazioni ad uso abitativo e per prevenire eccezioni di incostituzionalità per disparità di trattamento con le locazioni ad uso diverso, si è pensato d'introdurre la cancellazione della rata di dicembre dell'IMU anche per le locazioni residenziali.

### c) Differimento 2^ rata IMU:

Sempre al fine di scongiurare declaratorie d'incostituzionalità, ed anche per evitare una penalizzazione senza motivo di molti soggetti, si è inteso proporre un differimento della rata di dicembre 2020 alla fine di marzo 2021, per tutti i locatori – residenziali e non DL.

d) Modifiche al TUIR:

In linea con quanto introdotto – con pieno successo operativo – con il Decreto Crescita, si propone una modifica parziale dell'art. 26 del Tuir, laddove ad oggi non consenta anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo di poter beneficiare della possibilità – in caso di morosità – di non far concorrere i canoni non percepiti al reddito del locatore, sempre a condizione che sia data prova dell'avvenuta notifica dello sfratto ovvero dell'ingiunzione di pagamento. In tal modo si sana una manifesta disparità di trattamento che non trova ragione alcuna e si consente ai locatori di non dichiarare i redditi non percepiti e, di conseguenza, di non dover pagare le relative imposte.

### III. PROPOSTA DI EMENDAMENTO

#### **Articolo 4 del DL Ristori**

##### ***Testo originale***

##### ***Art. 4***

*(Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda per le imprese interessate dalle nuove misure restrittive del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020)*

*1. Alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 al presente decreto, che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020, spetta il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 8 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre.*

**Testo emendato**

**Art. 4**

*(Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda per le imprese interessate dalle nuove misure restrittive del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020 – Modifica dell'art. 26, Comma 1, TUIR)*

*1. Alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 al presente decreto, che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020, spetta il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 8 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre.*

*1 bis. Ai proprietari d'immobili, siano essi persone fisiche o giuridiche, concessi in locazione ad uso non abitativo che non abbiano percepito, anche parzialmente, dai rispettivi conduttori, i canoni di locazione relativi al periodo marzo 2020 – dicembre 2020, ed ai quali non siano stati ceduti, dagli stessi conduttori, i rispettivi crediti d'imposta di cui al comma 1, viene riconosciuto un credito d'imposta straordinario utilizzabile ai fini delle dichiarazioni IRPEF ed IRES. Il credito d'imposta così riconosciuto sarà pari all'ammontare complessivo dei canoni non percepiti e potrà essere utilizzato in unica soluzione ovvero spalmato su cinque anni consecutivi a partire dall'anno fiscale 2020.*

*2. Al fine di usufruire del credito d'imposta di cui al precedente comma 1 bis, i locatori dovranno produrre apposita dichiarazione di attestazione della morosità in essere, redatta e sottoscritta dalle maggiori associazioni rappresentative della proprietà edilizia, con assunzione di responsabilità da parte delle stesse in ordine alla rispondenza formale a quanto previsto nel presente Decreto. Con la sottoscrizione dell'attestazione i locatori si assumono ogni responsabilità conseguente alle eventuali dichiarazioni non veritiere rilasciate alle associazioni di categoria. Il credito d'imposta è incompatibile con le procedure di sfratto e d'ingiunzione di pagamento e con i benefici di cui al successivo comma 3.*

*3. Modifica dell'art. 26, c. 1, del TUIR: I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto*

*reale, salvo quanto stabilito dall'articolo 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione sia di immobili ad uso abitativo che di immobili ad uso diverso dall'abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito (purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica l'articolo 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera n-bis). Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.*

## **Articolo 5 del DL Ristori**

### **Testo originale**

*Art. 5*

*(Cancellazione della seconda rata IMU)*

*1. Ferme restando le disposizioni dell'articolo 78 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 e dell'articolo 9 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che deve essere versata entro il 16 dicembre 2020, concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'Allegato 2 al presente decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, ubicati nei comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020.*

*2. Per il ristoro ai comuni delle minori entrate derivanti dal comma 1, il Fondo di cui all'articolo 177, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, è incrementato di 31,4 milioni di euro per l'anno 2020. I decreti di cui al comma 5 dell'articolo 78 del decreto-legge n. 104 del 2020 e al comma 3 dell'articolo 9 del decreto-legge n. 137 del 2020 sono adottati entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.*



3. Agli oneri derivanti dai commi 1 e 2 pari a 38,7 milioni di euro per l'anno 2020 si provvede ai sensi dell'articolo ....

**Testo emendato**

Art. 5

*(Cancellazione e differimento della seconda rata IMU)*

1. Ferme restando le disposizioni dell'articolo 78 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 e dell'articolo 9 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che deve essere versata entro il 16 dicembre 2020, concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'Allegato 2 al presente decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, ubicati nei comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020.

2. Per il ristoro ai comuni delle minori entrate derivanti dal comma 1, il Fondo di cui all'articolo 177, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, è incrementato di 31,4 milioni di euro per l'anno 2020. I decreti di cui al comma 5 dell'articolo 78 del decreto-legge n. 104 del 2020 e al comma 3 dell'articolo 9 del decreto-legge n. 137 del 2020 sono adottati entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

3. Agli oneri derivanti dai commi 1 e 2 pari a 38,7 milioni di euro per l'anno 2020 si provvede ai sensi dell'articolo ....

4. In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, in via del tutto straordinaria e per il solo anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che deve essere versata entro il 16 dicembre 2020, con riferimento anche agli immobili locati ad uso residenziale per i quali i locatori non abbiano percepito il canone di locazione così come previsto nel comma 1 bis del precedente.

*5. In considerazione della grave crisi economica connessa all'emergenza epidemiologica da COVID-19, che ha colpito sia le persone fisiche che le persone giuridiche, in via del tutto straordinaria e per il solo anno 2020, per tutti coloro che non hanno titolo per beneficiare di quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo, viene sospesa e differita al 31 marzo 2021 la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che deve essere versata entro il 16 dicembre 2020.*

Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

