



Prot. n. 58/20

Roma, 22 Aprile 2020

Sen. Gianni Pietro Girotto

Presidente

10^a Commissione permanente

(Industria, commercio e turismo)

Senato della Repubblica

Oggetto: Istruttoria sulle iniziative di sostegno ai comparti dell'industria, del commercio e del turismo nell'ambito della congiuntura economica conseguente all'emergenza da COVID 19 (Atto n. 445). Osservazioni FIMAA – Confcommercio

Con riferimento alla richiesta pervenuta alla scrivente, in data 21 aprile 2020, di trasmissione di un documento che illustri le proposte della FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - in ordine all'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", preme illustrare quanto segue.

Prima di tutto ci presentiamo: FIMAA, Federazione Italiana Mediatori ed Agenti in Affari, aderente a Confcommercio Imprese per l'Italia e socia OAM, è l'associazione rappresentativa a livello nazionale di soggetti imprenditoriali appartenenti alle categorie degli agenti immobiliari, dei mediatori merceologici e dei mediatori creditizi.

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA è la più grande Associazione del settore dell'Intermediazione in Italia e conta oltre 12mila imprese associate per un totale di oltre 40mila addetti, un settore che contribuisce alla produzione di circa il 20% del PIL. Di seguito trovate le nostre proposte per il rilancio del settore.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



PROPOSTE AL GOVERNO PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE E A SOSTEGNO DELL'ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE, MERCEOLOGICA E CREDITIZIA.

PROPOSTE DI PARTICOLARE INTERESSE PER IL SETTORE IMMOBILIARE E PER IL SOSTEGNO DELL'ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

1. *Registrazione telematica dei contratti, anche conclusi mediante documenti informatici.*¹

1 Gli agenti immobiliari sono direttamente interessati alla corretta registrazione dei contratti conclusi in conseguenza del loro intervento, in forza dell'art. 10 n. 1d bis del T.U. (DPR 26/04/1986, n. 131), che indica tra i soggetti obbligati a richiedere la registrazione: "gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all' articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.". Gli agenti immobiliari sono da tempo attrezzati e formati per procedere per via telematica alla registrazione dei contratti di locazione stipulati tra i loro clienti.

L'attuale normativa non consente di procedere con la medesima forma telematica alla registrazione delle scritture private diverse dalla locazione, quali i contratti preliminari di compravendita. È stata apprezzata la proroga dell'adempimento della registrazione degli atti privati con scadenza nel periodo compreso tra l'8/3/20 e il 31/5/20, disposto con l'art. 62 co.1 del D.L. 18/2020, per il periodo emergenziale. Alla scadenza della proroga è però presumibile che si crei un aumento delle operazioni da eseguirsi e di conseguente accesso agli uffici con difficoltà operative, mentre è prevedibile che le esigenze di distanziamento sociale, con riduzione al



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



minimo necessario degli spostamenti e dei contatti personali, siano destinate a protrarsi anche a lungo nel tempo. La possibilità di procedersi alla registrazione per via telematica di tutte le scritture private contribuirebbe in modo positivo a risolvere le problematiche contingenti, oltre a rispondere ad esigenze di modernizzazione e celerità del servizio a vantaggio della collettività anche per il futuro.

Le attuali e contingenti esigenze di distanziamento sociale hanno implementato anche tra soggetti privati l'utilizzo di sistemi di comunicazione a distanza che permettono agevolmente la conduzione di trattative senza necessità di spostamento fisico. Le scritture private possono essere stipulate tra le parti contraenti senza necessità di incontro fisico tra le stesse, mediante documento informatico ai sensi dell'art. 20 n. 1 bis del CAD (Codice Amministrazione Digitale) - D.Lgs. 82/2005. Se è apposta firma elettronica qualificata o firma digitale, per l'espresso richiamo contenuto nel successivo art. 21 n. 2 bis del CAD, i documenti informatici rispettano i requisiti richiesti dall'art. 1350 c.c. per la validità dei contratti aventi ad oggetto il trasferimento di proprietà degli immobili e conseguentemente del successivo art. 1351 c.c. per la validità dei relativi contratti preliminari. Le agenzie immobiliari stanno implementando le loro dotazioni tecniche per la trattazione a distanza dei contratti tra i loro clienti, i quali a loro volta sempre più agevolmente dispongono o comunque possono disporre di dotazioni e strumenti per procedere ad apporre la firma elettronica del tipo necessario per la validità dell'atto. Necessita quindi di essere organicamente regolata la procedura di registrazione dei contratti conclusi mediante documento informatico, ad oggi possibile soltanto in via non telematica e comunque mediante adattamenti di procedure di registrazione inizialmente non pensate per il documento informatico (riferimenti per le attuali possibilità di registrazione di contratti conclusi mediante documenti informatici: circolare 58/2008 dell'Agenzia delle Entrate per le scritture private e risposta ad interpello 374/2019 dell'Agenzia delle Entrate per i contratti di locazione).



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



2. ***Introduzione delle spese di soggiorno tra le spese detraibili al 19% ai fini IRPEF.²***

3. ***Richiesta di riduzione della percentuale delle imposte sull'acquisto, da equipararsi a quelle previste per l'acquisto della prima abitazione, da applicarsi sulle compravendite che abbiano ad oggetto l'acquisto di seconda abitazione, stipulati in esecuzione di contratto preliminare di compravendita registrato entro la data del 31 dicembre 2021³.***

² *Intervento temporaneo volto al recupero di fatturato e liquidità per tutto il comparto turistico che vedrà sicuramente ridotto in modo drammatico il giro d'affari come diretta conseguenza della contrazione dei movimenti delle persone. Si propone quindi l'introduzione delle spese di soggiorno tra le spese detraibili, limitatamente a quota pari al 19% delle stesse, ai fini IRPEF; l'agevolazione sarebbe prevista a favore del soggetto intestatario della documentazione fiscale attestante le spese di soggiorno, il quale abbia direttamente sostenuto la spesa (per sé e/o per gli altri soggetti soggiornanti) mediante pagamento tracciabile. Questa misura non dovrebbe prestarsi a utilizzi scorretti in ragione del fatto che le spese sostenute per trasferte lavorative, al netto dei limiti previsti in termini di deducibilità, hanno un trattamento fiscale migliore.*

³ *L'agevolazione richiesta darebbe impulso alle compravendite delle abitazioni destinate a soddisfare esigenze abitative diverse da quella principale. L'esigenza di dare impulso a tale settore di mercato, soggetto a stagnazione anche in conseguenza degli alti costi fiscali per i trasferimenti di proprietà, è sentita da tutte le agenzie immobiliari, non solo da quelle principalmente operative nel settore delle abitazioni destinate ad uso turistico; queste ultime nel momento attuale possono costituire una delle scelte ideali per lo svolgimento di vacanze e soggiorni nel territorio nazionale in condizioni di sicurezza.*



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



- 4. Possibilità per parte locatrice di optare per il trattamento fiscale di cedolare secca per tutti i nuovi contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione da stipularsi entro il 31/12/2021, riferiti ad immobili catastalmente censiti con le categorie C1 - C2 - C3 - A10 – D2 - D8 (solo per le categorie D2 e D8, entro un limite di superficie dei locali da definirsi da parte del legislatore), anche novativi di quelli in corso tra le stesse parti anticipatamente risolti, a condizione, in questo caso, che il nuovo contratto preveda una riduzione del canone annuo rispetto al precedente. (⁴)**

⁴ Il passaggio a regime del trattamento di cedolare secca per i rapporti locativi in oggetto coniugherebbe un'iniezione di fiducia per le parti contraenti ai fini della futura prosecuzione del rapporto (le conseguenze economiche negative per i vari comparti possono presumersi di portata temporale ben più lunga rispetto agli stretti periodi di forzata chiusura) e benefici economici per tutta la collettività, anche quanto a gettito fiscale, visto che ai sensi dell'art. 8 D.Lgs, 23/11 per gli immobili sfitti l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali locate, imposta invece dovuta in caso di prosecuzione delle attività economiche e quindi dei rapporti di locazione inerenti ai locali ove esse vengono svolte.

Si auspicano anche interventi di sostegno fiscale di similare portata economica anche a favore delle società proprietarie di immobili che stipulino contratti di locazione nell'ambito della loro attività di impresa, per le ipotesi sia di nuovi contratti relativi a immobili sfitti, sia di contratti novativi dei contratti in corso o comunque di accordi sopravvenuti con parte conduttrice migliorativi per quest'ultima delle precedenti condizioni economiche.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



Possibilità per parte locatrice di optare per il trattamento fiscale di cedolare secca anche per i contratti di locazione in corso per le stesse categorie catastali, inerenti ad immobili costretti a chiusura dal DPCM o da restrizioni regionali, limitatamente all'annualità o alle annualità per la quale o le quali il proprietario abbia esonerato il conduttore dal pagamento del canone per importo pari ad almeno una mensilità, così riducendo l'ammontare totale dovuto per l'annualità di riferimento.

- 5. *Coordinamento a livello nazionale che preveda l'esenzione dall'IMU per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione che non hanno potuto utilizzare l'immobile strumentale di loro proprietà a causa della chiusura prevista dai DPCM limitatamente al periodo di chiusura.***

Rimodulazione della TARI, anche per le parti conduttrici, in relazione all'effettivo utilizzo dell'immobile chiuso sulla base dei DPCM limitatamente al periodo di chiusura.

- 6. *Credito d'imposta:***

a) rinnovo agevolazioni a favore del conduttore per i periodi di chiusura forzata dell'attività ulteriori rispetto al 31/3/2020, da estendere alle categorie C1 - C2 - C3 - A10 - D2 - D8 (solo per le categorie D2 e D8, entro un limite di superficie dei locali da definirsi da parte del legislatore);



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



- b) a favore dei Locatori di immobili censiti alle categorie C1 - C2 - C3 - A10 – D2 - D8 (solo per le categorie D2 e D8, entro un limite di superficie dei locali da definirsi da parte del legislatore) affittati a conduttori esercenti attività d'impresa, arte o professione in crisi finanziaria per emergenza sanitaria COVID19 ⁽⁵⁾;**
- c) per investimenti in beni strumentali: immobili anche di non nuova costruzione ⁽⁶⁾.**

5 Misura del contributo: credito di imposta da riconoscere al proprietario dell'immobile nella misura del 100% del canone non versato. L'importo imponibile sarà esclusivamente il canone rideterminato. Come fare: per poter accedere a questo beneficio i locatori ed i locatari raggiungono un accordo davanti ad un agente immobiliare, ad una associazione di categoria, che prestano gratuitamente la loro assistenza, per la redazione di un accordo che preveda il periodo, la riduzione ed i tempi di pagamento del canone o l'eventuale rilascio del locale. I canoni devono essere pagati esclusivamente a mezzo di bonifico bancario per garantire la tracciabilità. Gli immobili oggetto del credito d'imposta non dovranno avere preclusioni in ordine alla categoria catastale di appartenenza; il focus va spostato sulla soggettività giuridica del locatario: se è un'impresa che ha subito chiusure o ha subito un danno economico a seguito della pandemia da Covid19. Per i locatori di "mono immobili" o con un ISEE basso, in luogo del credito d'imposta è previsto un anticipo che le banche potrebbero erogare a tasso "zero" – questo per permettere, soprattutto ai pensionati, che vivono con questi affitti di integrare la pensione.

⁶ La Legge di Bilancio 2020 ha sostituito il super ed iperammortamento introducendo il Credito di imposta come sui nuovi investimenti in beni strumentali. Benché la misura sia stata prevista nell'ambito dell'industria 4.0 al fine di sostenere il processo di implementazione informatica e tecnologica delle imprese, in questo momento è necessario garantire la più ampia dotazione di strumenti per sostenere gli investimenti. La normativa esclude tuttavia tutto il comparto immobiliare, ed in generale, le immobilizzazioni con coefficiente di ammortamento inferiore al 6,5% (da D.M. Finanze 31.12.1988). Gli investimenti potrebbero essere estesi alle unità locali operative. Si chiede pertanto di estendere la tipologia di immobilizzazioni agevolabili, ivi comprese costruzioni ed immobili (capannoni, negozi, ecc.) anche di non nuova costruzione, ma che possono essere oggetto di progetti di ristrutturazione.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



PROPOSTE DI PARTICOLARE INTERESSE PER IL SOSTEGNO DELL'ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE CREDITIZIA

7. Consentire l'accesso al Fondo di Garanzia per le PMI alle Società di mediazione creditizia ed ai loro Collaboratori. (7)

7 Come noto, le Società di mediazione creditizia allo stato non hanno accesso al Fondo di Garanzia per le PMI istituito con Legge 662/1996, art. 2, comma 100, lett. a. Le Disposizioni Operative predisposte dal MISE e pubblicate, nella formulazione attualmente in vigore, in data 12.02.2019 (cfr. allegato 1), prevedono infatti alla lett. B1, Parte II, l'esclusione dall'accesso alla garanzia, tra gli altri, dei soggetti che svolgono attività economiche rientranti nella Sezione K della classificazione ATECO e, segnatamente, dei soggetti che svolgono attività finanziarie e assicurative (codici ATECO dal 64 al 66). Le Società di mediazione creditizia, operando con il codice ATECO 66.19.22, non rientrano tra i destinatari delle garanzie previste dal Fondo e lo stesso vale per i loro collaboratori.

Questa preclusione pone gli intermediari del credito in una situazione di evidente svantaggio nell'accesso al credito e ciò risulta fortemente pregiudizievole nell'attuale congiuntura socio-economica, in cui la liquidità rappresenterà in molti casi un fattore determinante per la sopravvivenza stessa delle imprese. In questo quadro risulta quanto mai auspicabile che gli intermediari del credito ed i loro collaboratori vengano ricompresi tra i soggetti garantiti dal Fondo. Nello specifico, la disciplina che regola la materia potrebbe a nostro avviso essere modificata introducendo una differenziazione tra i codici ATECO che identificano specificatamente le attività bancarie, finanziarie e assicurative in senso stretto (attività che resterebbero in ogni caso escluse dall'accesso al Fondo) e quelli che invece si riferiscono agli operatori della filiera distributiva (agenti in attività finanziaria, mediatori creditizi e loro collaboratori, ecc.), i quali verrebbero ammessi a poter beneficiare delle relative garanzie.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



8. Eliminazione del riferimento temporale dell'apertura della Partita IVA per l'accesso al Microcredito. ⁽⁸⁾

Osserviamo che tale distinzione in funzione dei sottogruppi di codici ATECO è già prevista dalla Disposizioni Operative con riferimento ad altri settori laddove ad esempio, al paragrafo 2 del punto B1, le attività di supporto all'agricoltura e successive alla raccolta (sottocodice ATECO 01.60.00) sono state escluse dalla preclusione indicata al paragrafo 1 del punto B1 per le attività di agricoltura, silvicoltura e pesca, identificate, nel loro complesso, con i codici ATECO 01, 02 e 03. La modifica richiesta porrebbe gli intermediari del credito in una posizione di parità rispetto alle altre PMI italiane in termini di accesso alla garanzia e quindi alla liquidità disponibile sul sistema bancario.

⁸ *Un altro aspetto sul quale riteniamo importante intervenire è quello che riguarda l'accesso al Microcredito di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 176 del 17.10.2014.*

L'art. 1 del predetto D.M. prevede che siano esclusi da tali finanziamenti coloro i quali siano titolari di una Partita IVA da più di 5 anni.

Ciò impedisce a tanti nostri associati di accedere a questa tipologia di crediti, finalizzati al pagamento di beni e servizi essenziali per la loro attività, quali l'acquisto dei beni funzionali allo svolgimento della stessa, la retribuzione degli eventuali dipendenti e la frequenza ai corsi di formazione.

Vorremmo quindi che l'accesso al Microcredito fosse reso disponibile senza distinzione di anzianità di apertura della Partita IVA, cosa che consentirebbe ai nostri associati di beneficiare dei relativi finanziamenti ottenendo fino a 40.000,00 Euro di liquidità (l'innalzamento della soglia da € 25.000,00 ad € 40.000,00 è stato introdotto dal D.L. n. 8 del 17.03.2020, c.d. "Cura Italia").

L'adozione delle due misure sopra proposte aumenterebbe notevolmente le percentuali di sopravvivenza degli operatori, a fronte della presumibile difficile recessione economica che il nostro paese dovrà affrontare.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



9. Fondo di garanzia mutui Prima Casa – CONSAP - ampliamento plafond e aumento importo garantito. (º)

9 L'art. 1, comma 48, lett. c), della Legge 27 Dicembre 2013, n. 147 ha istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il Fondo di garanzia per la prima casa.

Il Fondo, recentemente rifinanziato con il "Decreto Crescita" (art. 19, D.L. 30.04.2019 n. 34), prevede la concessione di garanzie a prima richiesta su mutui, dell'importo massimo di 250 mila euro, per l'acquisto - ovvero per l'acquisto anche con interventi di ristrutturazione, purché con accrescimento dell'efficienza energetica - di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario.

Con Decreto interministeriale 31 luglio 2014, pubblicato nella G.U.R.I n. 226 del 29.09.2014, sono state emanate le norme di attuazione dell'art. 1, comma 48, lett. c), della predetta Legge n. 147/2013 ed è stata individuata Consap quale soggetto gestore del Fondo.

Il Fondo CONSAP rappresenta uno strumento fondamentale di incentivazione nella concessione di finanziamenti ai privati (consumatori), che rappresentano una parte numericamente molto rilevante della clientela delle società di mediazione creditizia.

Al fine di favorire l'accesso al credito per le famiglie, auspichiamo che il plafond destinato al Fondo di garanzia CONSAP venga ampliato, in modo tale da garantire allo strumento un'adeguata copertura finanziaria che al momento data la sua esiguità favorisce in modo esclusivo i soli soggetti considerati con priorità dalla normativa.

Inoltre sarebbe auspicabile poter aumentare la garanzia del Fondo, che attualmente copre il 50% della quota capitale finanziato, al 100%, o quantomeno all'80% (per bilanciare tale estensione si potrebbe ipotizzare di limitare la garanzia a soli dieci anni).



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



PROPOSTE DI PARTICOLARE INTERESSE PER IL SOSTEGNO DELL'ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE MERCEOLOGICA

10. Mediatori merceologici- settore agroalimentare - riapertura rapida dell'attività (10)

¹⁰ *I codici ATECO con i quali vengono identificate le attività dei mediatori merceologici (che sono il 46.11.06, 46.11.07 e 46.17.09) non rientrano tra quelli di cui all'Allegato 1 del D.P.C.M. 22.03.2020, per i quali è consentito lo svolgimento dell'attività. Di conseguenza i mediatori merceologici non possono spostarsi per lavorare, se non chiedendo, in casi particolari, un'autorizzazione specifica al Prefetto. Questo per loro è molto pregiudizievole perché si avvicina la stagione del raccolto, e l'impossibilità di visionare i prodotti in loco rischia di compromettere l'attività dell'intero anno; inoltre, il supporto che i mediatori merceologici forniscono al comparto agroalimentare in questo momento è fondamentale, poiché la loro attività favorisce la celerità degli scambi e contribuisce al contenimento dei prezzi, nell'interesse del consumatore finale. I merceologici chiedono quindi, nell'interesse generale del comparto agro-alimentare e quindi di riflesso della collettività, di consentire che la loro attività possa rientrare tra quelle non sospese, includendo i codici ATECO indicati sopra tra quelli autorizzati ad operare.*



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it