



Gatti Pavesi Bianchi

COVID-19 Update – DECRETO RILANCIO
REAL ESTATE

29 maggio 2020

DECRETO RILANCIO: LE PRINCIPALI MISURE RELATIVE AL SETTORE IMMOBILIARE

Il decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 19 maggio 2020, n. 128 (“Decreto Rilancio”), in vigore dallo stesso giorno, ha introdotto un insieme eterogeneo di misure in materia sanitaria, di sostegno alle imprese, al lavoro ed all’economia, in materia di politiche sociali nonché misure finanziarie, fiscali e di sostegno ai diversi settori, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all’emergenza epidemiologica da Covid-19.

Segnaliamo di seguito alcune disposizioni del Decreto Rilancio che interessano il settore immobiliare, con la precisazione che tali disposizioni rimangono soggette alle modifiche e/o integrazioni che saranno apportate in sede di conversione del decreto.

A. Locazioni di immobili a uso non abitativo e affitti d’azienda

L’articolo 28 del Decreto Rilancio, rubricato “*Credito d’imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d’azienda*”, prevede un credito d’imposta del 60% dell’ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell’attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all’esercizio abituale e professionale dell’attività di lavoro autonomo, nonché dell’attività istituzionale degli enti non commerciali.

In caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto di ramo d’azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell’attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all’esercizio abituale e professionale dell’attività di lavoro autonomo, il credito d’imposta è riconosciuto nella misura del 30% dei relativi canoni.

Possono accedere al credito d’imposta:

- i soggetti esercenti attività d’impresa, arte o professione con ricavi e compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d’imposta precedente;
- le strutture alberghiere e agrituristiche, indipendentemente dal volume d’affari registrato nel periodo d’imposta precedente;
- gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento ai mesi di marzo, aprile e maggio; per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, è commisurato con riferimento ai mesi di aprile, maggio e giugno.

Per i locatari esercenti un'attività economica, condizione necessaria per fruire del credito d'imposta è che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50% nel mese di riferimento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

La norma precisa infine che il credito d'imposta:

- è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni;
- non è cumulabile con il credito d'imposta già previsto dall'articolo 65 del decreto legge 17 marzo 2020 n.18 (“Decreto Cura Italia”), che ha riconosciuto agli esercenti attività d'impresa interessati dalla sospensione dell'attività disposta dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 marzo 2020 un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione dovuto per il mese di marzo 2020, a condizione che i locali condotti in locazione rientrino nella categoria catastale C1.

L'articolo 122 del Decreto Rilancio, rubricato “*Cessione dei crediti d'imposta riconosciuti da provvedimenti emanati per fronteggiare l'emergenza da COVID-19*”, prevede - fino al 31 dicembre 2021 - la possibilità per il soggetto avente diritto ai crediti d'imposta sopra menzionati di optare per la cessione, anche parziale, degli stessi ad altri soggetti, compresi istituti di credito e intermediari finanziari. Le modalità attuative della cessione dei crediti d'imposta saranno definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

Il Decreto Rilancio è attualmente all'esame delle Camere, che avranno 60 giorni di tempo per procedere alla relativa conversione. Alcuni operatori del settore e associazioni di categoria hanno avanzato le prime richieste di emendamento, volte a potenziare le misure sulle locazioni commerciali previste dal Decreto (e.g. estenderne la durata, ampliare la platea dei soggetti a cui cedere il credito d'imposta). Non è dunque escluso che, in sede di conversione, siano considerate e apportate alcune modifiche al Decreto anche in questo senso.

B. Locazioni di palestre, piscine e impianti sportivi

L'art. 216, comma 3, rubricato “*Disposizioni in materia di impianti sportivi*”, prevede che:

-
- la sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del Codice Civile, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi stabilito dal contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati; e
 - in ragione di tale squilibrio, il conduttore ha diritto - limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020 - ad una riduzione del canone di locazione pari al 50%, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata.

La Relazione Tecnica che accompagna il Decreto Rilancio precisa, tra le altre cose, che si tratta di un rimedio introdotto per ricondurre il rapporto contrattuale all'equilibrio originariamente pattuito, per tutto il periodo in cui, per il rispetto delle misure di contenimento, i conduttori degli immobili sopra citati sono stati *“di fatto privati dal godimento degli immobili locati”*. La riduzione del canone sarebbe inoltre giustificata da (a) l'interesse del conduttore a mantenere in vita il contratto in ragione della *“specificità ubicativa”* dell'impianto e del rischio di non poterlo ricollocare altrove; e (b) la mancanza di un apprezzabile interesse del locatore nel rifiutare tale revisione perché *“da tale rimedio non subisce un pregiudizio che, in questa fase, potrebbe scongiurare ricorrendo al mercato”*.

C. Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici

L'articolo 119 del Decreto Rilancio prevede nuovi incentivi in tema di efficientamento energetico (eco bonus), sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

La novità principale è costituita dall'innalzamento delle **agevolazioni dell'eco bonus e sisma bonus** già previste dal nostro ordinamento nella misura rispettivamente del 65%, 75/85%, **fino al 110% delle spese sostenute nel periodo intercorrente dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (il Superbonus)**, con possibilità di ripartire la detrazione in 5 quote annuali di pari importo e di trasformare le detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto ovvero in credito d'imposta cedibile all'impresa che ha eseguito i lavori nonché a soggetti terzi, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (v. articolo 121 del Decreto Rilancio).

*

Le spese ammissibili alle agevolazioni in materia di **efficientamento energetico (c.d. interventi trainanti)** sono le seguenti:

-
- **interventi di isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (c.d. cappotto termico dell'edificio), per i quali la detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 60.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, a condizione che i materiali utilizzati rispettino i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare 11 ottobre 2017¹;
 - **interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione (con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto), a pompa di calore, ivi inclusi impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero impianti di micro cogenerazione, per i quali la detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;
 - **interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero impianti di micro cogenerazione, per i quali la detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000** ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito (comma 1).

La detrazione nella misura del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico che beneficiano dell'eco bonus vigente e previsti dall'articolo 14 del decreto legge 63/2013 (e.g. sostituzione dei serramenti e infissi,

¹ I criteri ambientali minimi sono i requisiti ambientali volti ad individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale nel corso del ciclo di vita. Il decreto ministeriale richiamato dal Decreto Rilancio indica, nello specifico, le caratteristiche dei materiali isolanti da utilizzare negli interventi di isolamento termico. I criteri minimi dei materiali isolanti sono dettagliati al paragrafo 2.4.2.9 dell'Allegato 1, che vieta l'utilizzo di ritardanti di fiamma che siano oggetto di restrizioni o proibizioni previste da normative nazionali o comunitarie applicabili ovvero di agenti disperdenti con un potenziale di riduzione dell'ozono superiore a zero, ovvero prodotti o formulati utilizzando catalizzatori al piombo quando spruzzati o nel corso della formazione della schiuma di plastica.

schermature solari, pannelli solari e sistemi di accumulo, ecc), nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli “interventi trainanti” sopra elencati (comma 2).

Per beneficiare del Superbonus gli interventi di efficientamento energetico sopra elencati devono:

- rispettare i requisiti tecnici minimi previsti dai decreti di cui all’articolo 14, comma 3-ter, del decreto legge 63/3013; e
- nel loro complesso (anche congiuntamente all’installazione di impianti fotovoltaici e di accumulo), assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio ovvero il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante e post intervento (comma 3).

Il Superbonus si applica anche agli interventi relativi all’adozione di **misure antisismiche** di cui all’articolo 16 del decreto legge 63/2013 (e.g. opere di messa in sicurezza statica di parti strutturali, redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio e interventi necessari al rilascio di tale documentazione, nonché interventi di adeguamento o miglioramento sismico), realizzati su edifici ubicati in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e zona 3 (restano esclusi dal beneficio gli interventi eseguiti su edifici in zona 4, a pericolosità molto bassa).

Per tali interventi, inoltre, si precisa che in caso di cessione del credito a un’impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copra i rischi di eventi calamitosi, la detrazione dall’imposta lorda prevista dall’articolo 15 del T.u.i.r., pari al 19% dei premi di assicurazione per tali rischi, è elevata al 90% (comma 4).

I commi 5 e 6 estendono il Superbonus anche agli interventi di **installazione di specifici impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica e contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo** ad essi integrati, a condizione che siano eseguiti congiuntamente a uno degli interventi trainanti di efficientamento energetico ovvero agli interventi antisismici. La detrazione spetta fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell’impianto e di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo. La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell’energia non auto-consumata in sito e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale (comma 7).

Il Superbonus, infine, si estende anche agli interventi di **installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici** previsti dall’articolo 16-

ter del decreto legge 63/2013, sempre a condizione che tali interventi siano eseguiti congiuntamente a uno degli interventi trainanti elencati sopra in tema di efficientamento energetico (comma 8).

*

I **soggetti beneficiari** del Superbonus sono i seguenti:

- condomini;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, con la precisazione che sono esclusi dal Superbonus gli interventi di efficientamento energetico effettuati su edifici unifamiliari diversi da quelli adibiti ad abitazione principale;
- istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società "in house" per gli interventi eseguiti su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni e adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa per gli interventi su immobili di proprietà o assegnati in godimento ai propri soci.

*

La cessione del credito d'imposta ovvero lo sconto dell'importo corrispondente alle detrazioni spettanti previsti dall'articolo 121 del Decreto Rilancio sono condizionate (i) per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico, all'asseverazione di tecnici abilitati sul rispetto dei requisiti previsti dalle norme relative sulla congruità delle spese sostenute; e (ii) per quanto attiene agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, all'asseverazione da parte di professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, i quali devono attestare altresì la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi stessi. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta, oltre alle sanzioni a carico dei soggetti che le rilasciano, la decadenza dai benefici.

*

Come annunciato più volte dallo stesso Governo, il Superbonus nasce dalla condivisibile volontà di coniugare due esigenze: stimolare la domanda per superare l'emergenza economica creata dall'emergenza sanitaria e incentivare la sostenibilità per far fronte ai cambiamenti climatici, che il Governo ritiene essere un "impegno morale verso le giovani generazioni".

Tuttavia, la limitazione della platea dei soggetti beneficiari (privati e famiglie, con esclusione dei contribuenti con reddito d'impresa) e l'esclusione degli interventi di efficientamento energetico sulle c.d. "seconde case", ha sollevato non poche perplessità circa l'effettiva potenza e concretezza di una misura nata per dare un forte

sostegno all'edilizia e all'economia in generale. Anche in questo caso, quindi, non è escluso che, in sede di conversione, siano considerate e apportate alcune modifiche al Decreto in questo senso.

TEAM



Rocco Ferrari
Equity Partner
rocco.ferrari@gplex.it



Guido Sagliaschi
Partner
guido.sagliaschi@gplex.it

Lo Studio offre una specifica esperienza nel settore immobiliare assistendo alcuni tra i principali operatori – istituzionali e non – italiani e stranieri. Lo Studio si occupa di operazioni straordinarie di acquisto e/o cessione di asset e/o di società immobiliari, accordi di *joint venture*, operazioni di sviluppo e di *sale and leaseback*, con particolare riguardo ai settori *retail* e centri commerciali, turistico-alberghiero, logistica, uffici e residenze.

Lo Studio si occupa inoltre di tutta la contrattualistica di settore, dagli appalti “chiavi in mano” alle grandi locazioni. In tale contesto, lo Studio offre anche assistenza in materia di diritto amministrativo, su tematiche afferenti l’edilizia, la regolamentazione urbanistica, la disciplina del commercio, le autorizzazioni ambientali, la prevenzione incendi, la normativa antisismica, come pure i procedimenti amministrativi in generale e le procedure ad evidenza pubblica per la stipula di contratti pubblici, concessioni e accordi di partenariato pubblico-privato.

Disclaimer Il presente contributo è stato debitamente redatto da Gatti Pavesi Bianchi Studio Legale Associato a solo scopo divulgativo e informativo e non può essere considerato a nessun titolo un parere legale. Gatti Pavesi Bianchi Studio Legale Associato non potrà essere in alcun modo ritenuto responsabile per le conseguenze derivanti dall'utilizzo di questo contributo, o delle informazioni ivi contenute, senza un'ulteriore assistenza o parere legale.

CONTATTI

Milano

Piazza Borromeo, 8
20123 Milano (MI)
Tel. +39 02 859751
Fax +39 02 809447
studio@gplex.it

Roma

Piazza dei Caprettari, 70
00186 Roma (RM)
Tel. +39 06 68134961
Fax +39 06 68134701
studioroma@gplex.it

www.gplex.it