

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3063

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MORETTO, MARCO DI MAIO, GADDA, OCCHIONERO**

Agevolazioni fiscali per favorire la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive, per l'anno 2021, in conseguenza dell'epidemia di COVID-19

*Presentata il 27 aprile 2021*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con la pandemia di COVID-19 e a seguito dell'adozione di provvedimenti restrittivi quali le limitazioni agli spostamenti, le attività commerciali di vicinato, tra cui le botteghe storiche, in molti casi chiudono non essendo in grado di sopravvivere. La crisi del commercio tradizionale, con particolare riferimento al commercio di vicinato, già in atto da tempo, rischia di avere il suo colpo di grazia con le restrizioni tese al contenimento della pandemia di COVID-19.

Il costo degli affitti, per il settore del commercio, la mancanza di una politica fiscale adeguata sulla tassazione delle locazioni commerciali e i gravosi costi fissi che le misure di sostegno e di ristoro non sono riuscite compiutamente ad affrontare rischiano, terminata l'emergenza pande-

mica, di desertificare interi quadranti delle nostre città.

La situazione risulta ancor più grave nell'ambito dei cosiddetti «centri commerciali naturali», in particolare quelli situati nelle nostre città d'arte di forte vocazione turistica, colpite da una crisi senza precedenti che rischia di portare alla perdita di importanti aggregazioni di esercizi commerciali. In queste aree, negozi e botteghe hanno infatti operato finora, integrandosi tra loro nell'ambito urbano e svolgendo anche un'importante funzione sociale di aggregazione, che rischiamo di non ritrovare più quando sarà dichiarata la fine dell'emergenza sanitaria, tanto più a motivo del fatto che in queste aree i canoni di locazione sono ancor più elevati che altrove.

Sono indispensabili interventi di sostegno diretto alle reti economico-produttive urbane: interventi che contrastino la tendenza alla chiusura di molte attività commerciali nelle nostre città e promuovano il turismo, l'artigianato e il commercio, soprattutto nell'ambito e attraverso la valorizzazione dei centri commerciali naturali. Il crollo dei flussi turistici, del resto, non impatta soltanto sul piccolo commercio e sulle botteghe storiche e di vicinato, ma anche sul settore alberghiero e ricettivo, per il quale i canoni di locazione costituiscono una delle principali fonti di spesa fissa.

La presente proposta di legge intende andare incontro a queste categorie attraverso una politica fiscale per le locazioni, che permetta di ridurre i costi fissi nella fase post-pandemica per renderli sostenibili e consentire così la sopravvivenza degli esercizi e il loro pieno rilancio nel momento della ripresa delle attività.

L'articolo 1 determina l'ambito di applicazione delle disposizioni, riferite agli im-

mobili destinati ad attività commerciali e artigianali (C/1 – Negozi e botteghe; C/3 – Laboratori per arti e mestieri) di superficie non superiore a 200 metri quadrati e agli immobili destinati ad attività alberghiere (D/2 – Alberghi e pensioni) di superficie non superiore a 2.000 metri quadrati.

L'articolo 2 consente di fruire della cosiddetta cedolare secca sugli affitti, per l'anno 2021, ai proprietari degli immobili sopra indicati che accordino al conduttore, sia per contratti in corso sia per contratti rinnovati a seguito di scadenza, una riduzione del canone in misura non inferiore al 30 per cento almeno fino al 31 dicembre 2021.

L'articolo 3 stabilisce le modalità della stipulazione dei contratti integrativi o dei rinnovi con riduzione del canone e dell'eventuale opzione del proprietario per il regime della cedolare secca, accordando in quest'ultimo caso l'esenzione dalle imposte di registro e di bollo.

L'articolo 4, infine, reca la copertura finanziaria.

## PROPOSTA DI LEGGE

## Art. 1.

*(Ambito di applicazione)*

1. Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione aventi ad oggetto:

a) unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/1 e C/3, aventi superficie fino a 200 metri quadrati escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente;

b) unità immobiliari classificate nella categoria catastale D/2, aventi superficie fino a 2.000 metri quadrati escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente.

## Art. 2.

*(Applicazione della cedolare secca sugli affitti per l'anno 2021 in caso di riduzione dell'importo del canone)*

1. Qualora il canone di locazione relativo ai contratti di cui all'articolo 1 sia rinegoziato, per i canoni dovuti almeno fino al 31 dicembre 2021, con la pattuizione di un importo ridotto almeno del 30 per cento rispetto a quello stabilito nel contratto vigente, il proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile, in alternativa al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, può optare per l'applicazione del regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, per il solo anno 2021.

2. In caso di opzione ai sensi del comma 1, la cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, si applica sugli importi dei canoni di locazione oggetto della riduzione, secondo le modalità e con gli effetti previsti dal citato articolo 3, commi 4, 7 e

11, primo periodo, del decreto legislativo n. 23 del 2011, con l'aliquota del 20 per cento e con il versamento dell'intero importo entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Non si fa luogo a versamenti in acconto.

3. Le disposizioni dei commi 1 e 2 si applicano anche nei casi di rinnovo dei contratti di cui all'articolo 1, scaduti nell'anno 2021, a condizione che il canone dovuto dalla data del rinnovo almeno fino al 31 dicembre 2021 sia ridotto almeno del 30 per cento rispetto all'importo dell'ultimo canone determinato secondo le disposizioni del contratto scaduto.

#### Art. 3.

*(Procedura per la stipulazione e per l'opzione)*

1. La rinegoziazione di cui all'articolo 2, comma 1, è effettuata mediante stipulazione di un contratto integrativo del contratto di locazione, che è soggetto all'obbligo di registrazione nel termine previsto dall'articolo 13, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Nel contratto integrativo sono indicati gli estremi del contratto vigente, l'importo del canone determinato secondo le disposizioni di tale contratto, la misura e la durata della riduzione, nonché l'eventuale opzione del locatore per il regime della cedolare secca, per l'anno 2021, ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

2. Nei casi di rinnovo di cui all'articolo 2, comma 3, nel nuovo contratto sono indicati gli estremi del contratto scaduto, l'importo dell'ultimo canone determinato secondo le disposizioni di tale contratto e la misura della riduzione nonché l'eventuale opzione del locatore per il regime della cedolare secca, per l'anno 2021, ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

3. L'opzione del locatore per il regime della cedolare secca è esercitata esclusivamente con le modalità previste ai commi 1 e 2 e non è revocabile.

4. Nel caso di opzione del locatore per il regime della cedolare secca, non sono

dovute le imposte di registro e di bollo sul contratto integrativo di cui al comma 1 o sul contratto di locazione di cui al comma 2.

Art. 4.

*(Disposizioni finanziarie)*

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione delle disposizioni della presente legge, valutati in 200 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede attraverso le minori spese derivanti da interventi di razionalizzazione e revisione della spesa pubblica. A tal fine, entro il 30 luglio 2021, sono adottati provvedimenti regolamentari e amministrativi che assicurino minori spese pari a 200 milioni di euro per l'anno 2021. Qualora i suddetti provvedimenti non siano adottati o siano adottati per importi inferiori a quello indicato, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro il 15 settembre 2021, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia, sono disposte variazioni delle aliquote di imposta e riduzioni dell'entità delle agevolazioni e delle detrazioni fiscali vigenti, tali da assicurare maggiori entrate nella misura occorrente per raggiungere l'importo indicato al primo periodo, ferma restando la necessaria tutela, costituzionalmente garantita, dei contribuenti più deboli e delle famiglie.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



\*18PDL0140640\*