



Camera dei deputati

XVIII LEGISLATURA



Analisi degli effetti finanziari

A.C. 2763

Rinegoziazione contratti di locazione a causa del
COVID-19

N. 63 – 15 giugno 2021



Camera dei deputati

XVIII LEGISLATURA

Analisi degli effetti finanziari

A.C. 2763

Rinegoziazione contratti di locazione a causa del
COVID-19

N. 63 – 15 giugno 2021

La verifica delle relazioni tecniche che corredano i provvedimenti all'esame della Camera e degli effetti finanziari dei provvedimenti privi di relazione tecnica è curata dal Servizio Bilancio dello Stato.

La verifica delle disposizioni di copertura è curata dalla Segreteria della V Commissione (Bilancio, tesoro e programmazione).

L'analisi è svolta a fini istruttori, a supporto delle valutazioni proprie degli organi parlamentari, ed ha lo scopo di segnalare ai deputati, ove ne ricorrano i presupposti, la necessità di acquisire chiarimenti ovvero ulteriori dati e informazioni in merito a specifici aspetti dei testi.

SERVIZIO BILANCIO DELLO STATO – Servizio Responsabile

☎ 066760-2174 / 066760-9455 – ✉ bs_segreteria@camera.it

SERVIZIO COMMISSIONI – Segreteria della V Commissione

☎ 066760-3545 / 066760-3685 – ✉ com_bilancio@camera.it

INDICE

PREMESSA	- 3 -
ANALISI DEGLI EFFETTI FINANZIARI	- 3 -
ARTICOLI DA 1 A 6	- 3 -
RINEGOZIAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E RICETTIVE.....	- 3 -

INFORMAZIONI SUL PROVVEDIMENTO

A.C.	2763
Titolo:	Disposizioni concernenti 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
Iniziativa:	parlamentare
Relatrice per la Commissione di merito:	Masi
Gruppo:	M5S
Commissione competente:	X Commissione (Attività produttive)

PREMESSA

Il progetto di legge, di iniziativa parlamentare, reca disposizioni concernenti 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.

È oggetto della presente Nota il testo originario della proposta di legge¹, non corredato di relazione tecnica.

Si esaminano di seguito le norme che presentano profili di carattere finanziario.

ANALISI DEGLI EFFETTI FINANZIARI

ARTICOLI da 1 a 6

Rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali e ricettive

Le norme, al fine di contenere gli effetti economici negativi derivanti dalle misure di prevenzione e di contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, riconoscono ai soggetti locatari di immobili rientranti nelle categorie catastali C1, C3 e D2, nei quali esercitano attività d'impresa, arti e professioni, la possibilità di rinegoziare il canone di locazione mensile, in accordo con il soggetto locatore dell'immobile, mediante la stipulazione di un nuovo contratto.

Al fine della riduzione degli oneri delle bollette elettriche di cui al successivo articolo 4, le camere di commercio trasmettono all'ARERA il contratto rinegoziato.

¹ Alla data del 14 giugno 2021 non sono ancora stati approvati emendamenti in sede referente.

La rinegoziazione può essere disposta a decorrere dal 1° gennaio 2021 e la durata del contratto non può comunque superare il termine del 31 dicembre 2021. Il contratto di locazione rinegoziato sospende, per il periodo della sua applicazione, il contratto di locazione previgente, il quale torna a essere efficace a decorrere dal giorno immediatamente successivo al termine di applicazione del contratto di locazione rinegoziato (articolo 1).

Ai locatari che si avvalgono della possibilità di rinegoziazione è riconosciuta la facoltà di corrispondere il 50 per cento del canone di locazione mensile previgente. Ai medesimi soggetti è, inoltre, riconosciuto, per ogni mensilità di applicazione del contratto rinegoziato, un contributo a fondo perduto per un importo pari al 25 per cento del canone di locazione mensile previgente. Il contributo a fondo perduto è riconosciuto nel limite massimo complessivo di 900 milioni di euro per l'anno 2021.

Ai locatori interessati dalla rinegoziazione è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta pari al 50 per cento del canone di locazione previgente, nel limite massimo complessivo di 1,6 miliardi di euro per l'anno 2021.

Il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, stabilisce le modalità per la concessione del contributo a fondo perduto (articolo 2).

Fino al 1° maggio 2021², i soggetti beneficiari del credito d'imposta, possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, dello stesso credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. I soggetti cessionari utilizzano il credito d'imposta ceduto anche in compensazione³. Il credito d'imposta è usufruito dal soggetto cessionario con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente. La quota del credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applicano i limiti alla fruizione dei crediti di imposta previsti dall'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Si rammenta che a disposizioni di identico tenore, concernenti i limiti di compensabilità, costantemente non sono ascritti effetti finanziari (ad es.: art. 36-*bis* del DL 41/2021; art. 19-*septies* del DL 137/2020; art. 176 del DL n. 34/2020 ecc.).

Le modalità attuative sono demandate a un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate (articolo 3).

Per i mesi da gennaio a giugno 2021, l'ARERA dispone la riduzione della spesa sostenuta dalle utenze elettriche in bassa tensione non domestiche, con riferimento alle voci della bolletta identificate come «trasporto e gestione del contatore» e «oneri generali di sistema», nel limite massimo di 500 milioni per l'anno 2021 e unicamente nei confronti delle utenze relative agli immobili sottoposti alla rinegoziazione del contratto di locazione.

² A decorrere dalla data di entrata in vigore dell'atto normativo in esame.

³ Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Per le finalità, nei limiti e per il periodo fissati, l'ARERA ridetermina, senza aggravii tariffari per le utenze interessate e nel rispetto del limite di spesa di 500 milioni, le tariffe di distribuzione e di misura dell'energia elettrica nonché le componenti a copertura degli oneri generali di sistema, da applicare dal 1° gennaio al 30 giugno 2021, in modo che per le utenze con potenza disponibile superiore a 3,3 kW la spesa effettiva relativa alle voci oggetto di riduzione non superi quella che, in vigenza delle tariffe applicate nel primo trimestre dell'anno 2021, si otterrebbe assumendo un volume di energia prelevata pari a quello effettivamente registrato e un livello di potenza impegnata convenzionalmente pari a 3 kW (articolo 4).

Il contratto di locazione rinegoziato decade automaticamente a seguito del mancato pagamento del canone mensile di locazione da parte del soggetto locatario. In tale caso, il locatario restituisce l'intero importo del canone di locazione previgente e decade anche dall'agevolazione sulla spesa sostenuta per le utenze elettriche: a tal fine la Camera di commercio informa tempestivamente l'ARERA (articolo 5).

Agli oneri di cui all'articolo 2, pari a 2,5 miliardi di euro per l'anno 2021, e agli oneri di cui all'articolo 4, pari a 500 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo da ripartire per l'introduzione del reddito di cittadinanza, di cui all'articolo 1, comma 255, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (articolo 6).

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che i benefici concessi dal provvedimento in esame (articolo 2, comma 2: contributo a fondo perduto; articolo 2, comma 4: credito di imposta; articolo 4, comma 1: riduzione degli oneri delle bollette elettriche) sono riconosciuti, per espressa previsione normativa, nell'ambito di precisi limiti di spesa.

Per due di essi, tuttavia (il contributo a fondo perduto e il credito di imposta), la norma attribuisce ai beneficiari un incentivo calcolato in misura fissa anziché variabile: tenuto dunque conto che gli incentivi in questione parrebbero assumere carattere non modulabile sulla base delle risorse disponibili, andrebbe acquisito l'avviso del Governo in merito all'effettiva possibilità di contenere gli incentivi entro i limiti di spesa fissati dalla disposizione.

In tale contesto, con riguardo al credito di imposta dovrebbe essere chiarito se esso sia proporzionale oppure no alla quota di anno per la quale è rinegoziato il contratto di locazione. Tale aspetto è, infatti, esplicitato con riguardo al contributo a fondo perduto ai sensi dell'articolo 2, comma 2 mentre l'articolo 4, comma 1, specifica che la riduzione delle bollette elettriche è disposta (in ogni caso, dunque) per il periodo gennaio – giugno 2021.

Sempre sotto il profilo della riconducibilità dei benefici in questione entro limiti massimi di spesa, si evidenzia inoltre che la proposta, mentre rinvia ad apposito decreto attuativo le

modalità di concessione del contributo a fondo perduto in favore del locatario, non reca analoga previsione per quanto attiene al credito di imposta in favore del locatore: in mancanza di un rinvio ad un provvedimento attuativo, non appaiono chiare le modalità per accertare il raggiungimento del limite di spesa riferito al beneficio in questione che appare altresì caratterizzato da un automatismo riguardo al relativo utilizzo. In proposito andrebbe acquisito l'avviso del Governo.

Andrebbe inoltre precisato se, con specifico riferimento ai redditi derivanti dalla riscossione di canoni di importo più contenuto, siano prefigurabili effetti apprezzabili di gettito.

Non si formulano invece osservazioni circa la riduzione delle bollette elettriche, nel presupposto che il meccanismo disposto dalla norma sia idoneo a contenere le minori entrate entro il prefissato limite di spesa: su tale assunzione sarebbe comunque necessaria una conferma da parte del Governo.

Per quanto riguarda il meccanismo di cessione del credito d'imposta (di cui all'articolo 3) ad altri soggetti, compresi gli istituti finanziari, la previsione non dovrebbe comportare effetti differenziati sul saldo di indebitamento netto, nel presupposto che il beneficio sia comunque fruibile esclusivamente entro il 2021.

In proposito appare utile acquisire l'avviso del Governo nonché elementi di valutazione riguardo al trattamento contabile del credito d'imposta cedibile prefigurato dall'articolo 3 della proposta in esame.

Per quanto concerne, infine, le risorse impiegate a copertura, si rinvia alla seguente sezione relativa ai profili di copertura finanziaria.

In merito ai profili di copertura finanziaria, si segnala che il comma 1 dell'articolo 6 provvede agli oneri derivanti dagli articoli 2, pari a 2,5 miliardi di euro per il 2021, e 4, pari a 500 milioni di euro per il 2021⁴, mediante corrispondente riduzione del Fondo da ripartire per

⁴ Per quanto riguarda l'articolo 2, si tratta di oneri relativi alla concessione di un contributo a fondo perduto ai locatari degli immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive, nel limite di 900 milioni di euro per il 2021, e di un credito di imposta ai locatori dei medesimi immobili, nel limite di 1,6 miliardi di euro per il 2021, che si avvalgono della possibilità di rinegoziazione del contratto di locazione di cui all'articolo 1 del provvedimento in esame. Per quanto riguarda, invece, l'articolo 4, si tratta di oneri relativi alla riduzione degli oneri delle bollette elettriche per le utenze

l'introduzione del reddito di cittadinanza di cui all'articolo 1, comma 255, della legge n. 145 del 2018.

In proposito, si segnala che la copertura finanziaria prevista risulta inidonea poiché il citato Fondo non reca risorse disponibili. Si ricorda, infatti, che l'articolo 1, comma 371, della legge n. 178 del 2020 ha soppresso l'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 255, della legge n. 145 del 2018, al fine di provvedere all'onere derivante dall'incremento del Fondo per il reddito di cittadinanza, di cui all'articolo 12, comma 1, del decreto-legge n. 4 del 2019 (capitolo 2781 dello stato di previsione del Ministero del lavoro e delle politiche sociali), operato dal medesimo comma 371.

relative agli immobili sottoposti alla rinegoziazione del contratto di locazione di cui all'articolo 1 del provvedimento in esame.