

EMERGENZA CORONAVIRUS

IL DECRETO “RILANCIO”

LOCAZIONE E AFFITTO

aggiornamento alla data del 20 maggio 2020

1) *Il Decreto “Rilancio” prevede agevolazioni per gli affitti?*

L'articolo 28 del Decreto Rilancio riprende il credito d'imposta per le locazioni previsto dal Decreto Cura Italia, estendendolo anche agli immobili non rientranti nella categoria C/1.

Dunque, più nello specifico, viene previsto un credito d'imposta, pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione corrisposto, per i canoni di locazione, leasing o concessione pagati da:

- esercenti attività di impresa;
- esercenti attività di arti e professioni.

I canoni di locazione devono riguardare immobili ad uso non abitativo e destinati ad attività:

- industriale;
- commerciale;
- artigianale;
- agricola;
- di interesse turistico;

- riguardanti l'esercizio di abituale attività di lavoro autonomo.

Per beneficiare del credito d'imposta in ogni caso è necessario avere avuto ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto.

In caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto di 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 spetterà nella misura del 30% dei relativi canoni.

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

Per usufruirne i locatari devono avere 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.

Tale ultimo requisito non è necessario per le strutture alberghiere e agrituristiche che beneficiano del credito indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo di imposta precedente.

Il credito d'imposta di cui all'articolo 28 non è cumulabile con il credito di cui all'articolo 65 del Decreto Cura Italia, che prevede un credito solo per gli immobili della categoria C/1.

Il credito d'imposta può essere fruito nei seguenti modi:

- in dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
- in compensazione (ai sensi dell'articolo 17 del d.l. 241/1997), successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni

2) Quali modifiche hanno riguardato il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431?

L'articolo 29 del Decreto Rilancio ha previsto un incremento di 140 milioni di euro per l'anno 2020 del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione istituito dall'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e destinato alla concessione di contributi integrativi in favore di conduttori di alloggi per il pagamento dei canoni di locazione.

Anche a questo stanziamento si applica la disciplina acceleratoria di cui all'articolo 65 del Decreto Cura Italia, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n.27.

3) Cosa è previsto in relazione alla riduzione degli oneri delle bollette elettriche?

L'articolo 30 ha l'obiettivo di alleggerire le bollette elettriche in capo alle piccole attività produttive e commerciali.

Pertanto per il periodo trimestrale che va da maggio a luglio 2020 è previsto che l'Autorità ridetermini le tariffe di distribuzione e misura dell'energia elettrica, nonché le componenti a copertura degli oneri generali di sistema, affinché:

- sia previsto un risparmio, parametrato al valore vigente nel primo trimestre dell'anno, delle componenti tariffarie fisse applicate per punto di prelievo;
- per le sole utenze con potenza disponibile superiore a 3,3 kW, la spesa effettiva relativa al trasporto e gestione del contatore nonché agli oneri generali del sistema non superi quella che, in vigenza delle tariffe applicate nel primo trimestre dell'anno, si otterrebbe assumendo un volume di energia prelevata pari a quello effettivamente registrato e un livello di potenza impegnata fissato convenzionalmente pari a 3 kW.

Per l'attuazione di queste previsioni è autorizzata la spesa di 600 milioni di euro, importo che sarà versato sul "Conto emergenza COVID- 19" nella misura del 50% entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto e per il restante 50% entro il 30 novembre 2020.

Il MEF assicurerà, con propri provvedimenti, l'utilizzo di queste risorse a compensazione della riduzione delle tariffe di distribuzione e misura, nonché degli oneri generali di sistema.

4) Cosa dispone il Decreto "Rilancio" relativamente agli impianti sportivi?

Il Decreto Rilancio intende agevolare associazioni e società sportive, professionistiche e dilettantistiche, che operano sull'intero territorio nazionale.

In particolare:

- si consente alle associazioni e società sportive di non procedere, fino al 30 giugno 2020, al versamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali che nel periodo in considerazione sono rimasti inutilizzati per impossibilità oggettiva.

I versamenti sospesi sono effettuati in unica soluzione entro il 31 luglio o mediante rateizzazione fino ad un massimo di 4 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di luglio 2020;

- è consentita la possibilità di sottoporre all'ente concedente una domanda di revisione del rapporto concessorio in scadenza entro il 31 luglio 2023, da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio originariamente pattuite, anche attraverso l'allungamento del termine di durata del rapporto, in modo da consentire il graduale recupero dei proventi non incassati per effetto della applicazione delle misure di sospensione delle attività sportive disposte in forza dei provvedimenti statali e regionali, e l'ammortamento degli investimenti effettuati. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto;
- la sospensione delle attività sportive viene sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore dei decreti emergenziali, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione dell'impianto sportivo.

Di conseguenza, il conduttore ha diritto a una corrispondente riduzione del canone locatizio, in misura non inferiore al 50% dell'importo contrattuale, per tutto il periodo di efficacia delle suddette misure di sospensione, salvo che il locatore non offra una prova di pronta soluzione di uno squilibrio minore tra le prestazioni;

- vengono estese le disposizioni già previste dall'art. 88 del Decreto Cura Italia, relative ai contratti di acquisto di titoli di accesso per spettacoli di qualsiasi natura, anche ai contratti di abbonamento per l'accesso a palestre, piscine e impianti sportivi di ogni tipo, per i quali

Genova

via Assarotti, 15/10 – 16122
T +39 010 882002
F +39 010 876826 / 010 887086
studiodeandrege@studiodeandre.it
www.studiodeandre.it

si sia verificata l'impossibilità sopravvenuta della prestazione a seguito delle misure di restrizione e contenimento adottate dallo Stato e dalle Regioni per fronteggiare l'emergenza sanitaria.

Più nello specifico, si prevede che, a decorrere dalla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti, ricorra la soppravvenuta impossibilità della prestazione dovuta in relazione ai contratti di abbonamento di cui sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1463 c.c..

Conseguentemente, gli acquirenti potranno presentare istanza di rimborso del corrispettivo già versato per tali periodi di sospensione dell'attività sportiva e il gestore dell'impianto sportivo, entro trenta giorni dalla presentazione di tale richiesta, in alternativa al rimborso del corrispettivo, potrà rilasciare un voucher di pari valore, utilizzabile presso la stessa struttura entro un anno dalla cessazione delle misure restrittive.

Genova

via Assarotti, 15/10 – 16122
T +39 010 882002
F +39 010 876826 / 010 887086
studiodeandrege@studiodeandre.it
www.studiodeandre.it