Quotidiano del Sole 24 Ore
Edilizia e Territorio

27 Apr 2020

Immobiliare, affitti di case e negozi in crisi in attesa degli aiuti del Governo

Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste

Proprietari e inquilini di oltre 6 milioni di immobili affittati misurano i primi danni della crisi e aspettano le prossime mosse del Governo. Dopo il tax credit di marzo – limitato ai negozi in categoria catastale C/1 – bisogna ricomporre il puzzle degli annunci, dal titolare dello Sviluppo economico, Stefano Patuanelli, al sottosegretario al Mef, Maria Cecilia Guerra. Si va verso un'estensione degli aiuti agli autonomi e agli immobili diversi dai negozi, con una dote «sostanziosa» di 2 miliardi destinata anche alla bollette.

Verso un nuovo tax credit

Gli affitti commerciali sono i primi a soffrire, e in molti casi continueranno a farlo anche durante la fase-2. «Ci sarà certamente una capacità reddituale più contenuta da parte degli inquilini, cui si aggiungono fenomeni come morosità e richieste di rimodulazione del canone», osserva Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. Una situazione aggravata dal fatto che in Italia oltre il 50% del mercato è in mano alle persone fisiche: 810mila negozi e 171mila uffici, che per molte famiglie costituiscono una componente reddituale significativa. Commenta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: «Ci sono grandi marchi che fin da inizio marzo hanno smesso di pagare, inviando ai locatori lettere inaccettabili in cui dichiarano di ritenere non dovuto il canone; mentre molti piccoli esercenti hanno cercato il dialogo e un accordo». Confedilizia chiede da mesi il ripristino della cedolare secca sulle nuove locazioni dei negozi e l'estensione ai contratti già in essere. Ogni anno, in effetti, vengono stipulati circa 360mila nuovi contratti per immobili non abitativi, di cui però i negozi sono solo una parte. Per ora non si registrano ancora massicci fallimenti tra le società immobiliari, ma chi gestisce centri commerciali e alberghi ha problemi di liquidità.Se lo strumento prescelto per farvi fronte con il "decreto Aprile" sarà nuovamente il tax credit – avvertono gli addetti ai lavori – sarà bene far tesoro degli errori commessi con il "cura Italia". Chiarendo subito, ad esempio, che il bonus del 60% non "fa reddito" per il conduttore. Precisando, poi, nella legge se l'inquilino deve pagare il canone, anziché farlo dire ex post alle Entrate, affermazione a rischio contenzioso. E definendo meglio il perimetro: ci sono attività commerciali svolte in locali di categoria C/3 e ci sono C/1 con attività in parte ammesse e in parte ora soggette a lockdown, come i bar-tabacchi).

Canoni peggio dei prezzi nel 2020

La crisi delle attività si riflette inevitabilmente sul mercato abitativo. «Dove c'è il rischio che il 50% dei circa 4 milioni di famiglie in affitto vedrà accentuate criticità e sofferenze - spiega Stefano Chiappelli, segretario generale del Sunia -. Occorre ripensare i canoni e rinegoziare le condizioni, almeno in una prospettiva temporanea». Il sindacato degli inquilini propone ad esempio di rivedere gli accordi territoriali sul canone concordato. Sono stati già firmati alcuni protocolli (o bozze) territoriali. E anzi a Bologna l'accordo è stato integrato, con l'ok a prevedere dei canoni inferiori ai valori minimi fissati. «Il concordato, anche pensando a studenti e lavoratori fuori sede colpiti dalla crisi – afferma Chiappelli – è uno strumento imprescindibile. E

vanno aumentate le detrazioni dal reddito dell'inquilino per questo contratto, come avviene sulle rate del mutuo». I contribuenti che sfruttano i bonus per inquilini a basso reddito sono 1,25 milioni, con un importo medio di 179 euro. Mentre, per quanto concentrati nelle grandi città, quelli che usano l'agevolazione del 19% per i fuori sede sono 282mila (per lo più genitori degli studenti). Su protocolli e tavoli di confronto non sempre i proprietari sono d'accordo: «Crediamo di più nell'analisi e nell'assistenza alle parti caso per caso», dice Spaziani Testa. Ma risaltano già alcuni punti d'intesa. Come la richiesta di un forte finanziamento al Fondo di sostegno all'affitto (si veda l'articolo in basso); o quella di scardinare il principio per cui si pagano le imposte anche sui canoni non incassati, almeno finché non arriva la convalida dello sfratto o – per i contratti siglati dal 2020 – l'ingiunzione di pagamento. Nell'ottica di sburocratizzare, se non una autocertificazione, si potrebbe ad esempio ammettere una lettera dell'inquilino come prova del mancato incasso.Tutti sanno che l'impatto sul mercato sarà pesante. «Prevediamo un effetto più sostenuto sui canoni rispetto ai prezzi, almeno per quest'anno – rileva Dondi di Nomisma –. Poi ci sarà una ridefinizione degli equilibri: gli ultimi due mesi hanno stravolto la situazione e il mercato non si ripresenterà come tale. In questo quadro, non ci si può aspettare che gli aiuti pubblici producano grandi effetti: serviranno come misure tampone per alleggerire il carico sul settore, in attesa che l'economia si riprenda».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved