

Un documento di Confimi e Anc mette in fila le criticità fiscali della stipula delle polizze

Catastrofali in tilt sulle clausole Limitazione degli aiuti pubblici e rischio permuta occulta

DI FABRIZIO G. POGGIANI

E FRANCESCO ZUECH

L'obbligo di sottoscrizione delle polizze catastrofali (polizza CAT NAT) innesca una serie di criticità anche dopo le recenti modifiche. L'eventuale supplenza del conduttore genera, infatti, una serie di criticità, anche di natura tributaria, a partire dal rischio di permuta occulta. Queste criticità emergono da un recente documento congiunto di ANC (Associazione Nazionale Commercialisti) e di Confimi Industria che suggeriscono importanti riflessioni e necessari interventi, a partire dall'esigenza di chiarire su chi, fra conduttore e proprietario, grava la sanzione dell'inadempienza.

Il quadro, come detto, rimane assai ambiguo anche dopo la legge 78/2025 di conversione del dl 39/2025 che conferma le proroghe per le piccole e medie imprese (Pmi) con rinvio, però, ai parametri dimensionali della Raccomandazione 2003/361/CE (non più Direttiva 2023/2775/UE).

La forzatura prevista dall'art. 1-bis dl 155/2024, con cui si è inteso estendere al conduttore l'obbligo assicurativo sulle immobilizzazioni dell'articolo 2424, voce BII 1, 2, e 3, c.c., in eventuale supplenza al proprietario, amplifica le pro-

blematiche. Nulla da fare per i numerosi emendamenti che proponevano l'obbligo di competenza esclusiva del proprietario, anche perché è sempre a costui, anche se paga il conduttore, che va l'eventuale risarcimento (art. 1891 CC); per mediare a questa discrasia è stata introdotta la (non chiarissima) previsione secondo cui il proprietario "è tenuto a utilizzare le somme per il ripristino dei beni danneggiati" pena, nel caso di inadempimento, il diritto del conduttore a invocare un ristoro (nel limite del 40% dell'indennizzo) per lucro cessante. Preliminarmente, si rileva la presenza di una limitazione all'accesso degli incentivi pubblici (comma 102, art. 1 della legge 213/2023).

Il quadro degli incentivi a rischio è ancora piuttosto vago e

dovrà essere individuato dalle singole amministrazioni (Mimit, Faq n. 12) ma nel frattempo sembra già chiaro (nuovo Codice degli Incentivi) che nella tagliola entreranno sicuramente i bandi e gli (ormai ex) incentivi automatici (ad esempio il credito d'imposta 4 e 5.0). Non è chiaro su chi, tra conduttore e proprietario, gravi la relativa sanzione in caso di mancata stipula della polizza su beni impiegati da terzi ed il rischio, con la conseguenza che a pagare potrebbero essere chiamati sia il pro-





prietario sia il conduttore, stante la mancata approvazione di taluni emendamenti al dl 39/2025 che si prefiggevano di risolvere questa specifica questione.

Si rileva, inoltre, il rischio concreto di inadempienze parziali ed equivoci, come per esempio su beni minori concessi in locazione o noleggio, che potrebbero bloccare gli aiuti pubblici agli investimenti dell'imprenditoria fermo restando, dispone la norma, che le imprese inadempienti non potranno confidare in aiuti per eventi calamitosi e catastofali.

Sostenere spese, pur a nome proprio ma per conto altrui, inoltre, non è cosa che lascia il fisco indifferente e la stipula di una polizza da parte del conduttore, con canone di locazione invariato, ma con benefici soprattutto a favore del proprietario è una situazione che rischia di imbattersi nell'art. 11 del dpr 633/1972.

La fattispecie in commento, infatti, non è dissimile da quella delle locazioni con canone scalettato, ovvero ridotto in contropartita alle spese di ristrutturazione sostenute dal conduttore, sul quale l'Agenzia delle entrate ha contestato più volte la presenza di una permuta occulta (Cass. 28725/2017; risposta 424/E/2022).

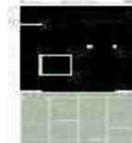
E, pur volendo anche scongiurare l'ipotesi della presenza di una permuta, il locatore rischia di vedersi contestare violazione dell'articolo 13 del medesimo dpr 633/1972, secondo cui nella base imponibi-

le devono essere compresi "gli oneri verso terzi accollati al cessionario o committente".

Si aggiunga che non appare del tutto chiaro come gestire (accessorietà o esenzione autonoma) eventuali accordi per il riaddebito totale o parziale, fra le parti, del premio e l'eventuale impatto ai fini dell'imposta di registro e che si rende necessario precisare, da parte dell'Amministrazione finanziaria, che non vi siano contestazioni per la deducibilità ai fini dell'imposizione diretta del premio CAT NAT, tanto se pagato dal proprietario, quanto se pagato dal conduttore con l'ulteriore incertezza che, ad oggi, non è nemmeno chiaro se il premio sia deducibile anche per gli "immobili patrimonio", e con l'ulteriore certezza che, allo stato normativo attuale, la deducibilità è preclusa per i contribuenti in regime forfettario. Un aspetto non trascurabile anche per coloro che, pragmaticamente, non sono contrari ai nuovi obblighi, riguarda l'imposta applicata sul premio (pari al 21,25%) con la conseguenza che si rende necessario ulteriormente che il legislatore tenga conto anche per le imprese, dell'esonero già previsto per le coperture, facoltative, su abitazioni private.

— © Riproduzione riservata — ■





Il quadro degli incentivi a rischio è ancora piuttosto vago e dovrà essere individuato dalle singole amministrazioni. Ma nel frattempo sembra già chiaro che nella tagliola entreranno sicuramente i bandi e gli (ormai ex) incentivi automatici



In salita la gestione dei premi

