



## **DOMANDE WEBINAR 4.5.2020**

*Le risposte sono da considerare opinioni personali degli autori che non impegnano, pertanto, né l'autore né l'Istituto del Governo Societario e la Fondazione Accademia Romana di Ragioneria e il suo Comitato Scientifico.*

### **A) LOCAZIONE** (Avv. Alessandro D'Addario)

#### 1. **Quesito**

NEL CASO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE CHE HA COME OGGETTO 2 IMMOBILI, UNO CATEGORIA C/1 E L'ALTRO CATEGORIA C/2, CON UN CANONE UNICO PER ENTRAMBI, COME BISOGNA REGOLARSI PER IL CREDITO D'IMPOSTA RELATIVO AL CANONE CORRISPOSTO PER MARZO?

#### **Risposta**

In caso di canone "unitario", relativo alla locazione di un immobile C/1 con annessa pertinenza C/2, il credito d'imposta dovrebbe essere verosimilmente concesso su tutto il canone corrisposto, essendo il secondo bene un accessorio del primo.

Tale conclusione è coerente anche con le ultime precisazioni dell'agenzia delle entrate, la quale, con circolare n. 11/E del 6 maggio 2020, si è espressa come segue (risposta n. 3.2.):

«*QUESITO: Locazione del negozio e della pertinenza*

*Si chiede di conoscere se nel caso in cui il contratto di locazione comprenda sia il negozio (C/1) che la pertinenza (C/3), con canone unitario, si possa beneficiare, per entrambi, del credito d'imposta per botteghe e negozi.*

#### **RISPOSTA**

*Il credito di imposta spetta sull'intero canone, in quanto la pertinenza rappresenta un accessorio rispetto al bene principale, purché tale pertinenza sia utilizzata per lo svolgimento dell'attività».*

\*

#### 2. **Quesito**

PURTROPPO IL CREDITO D'IMPOSTA CONCESSO RIGUARDA SOLO LA CATEGORIA MARGINALE DEI NEGOZI E BOTTEGHE (C/1). L'EMERGENZA COVID-19 PUÒ COSTITUIRE CLAUSOLA DI SOSPENSIONE O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD OGGETTO IMMOBILE DIVERSO DAL C/1?

#### **Risposta**

Verosimilmente, stante l'eccezionalità dell'evento pandemico, potrebbero sussistere le cause di risoluzione di cui agli artt. del c.c. 1463 ("impossibilità sopravvenuta", richiamata espressamente nelle ipotesi previste per gli artt. 88 e 88-bis del d.l. Cura Italia) e 1467 ("eccessiva onerosità", alla quale potrebbe essere, se del caso, correlata la previsione di cui all'art. 1623). A tale riguardo, si veda l'ordinanza cautelare del tribunale di Venezia del 14 aprile 2020.

Tuttavia, come rappresentato durante *webinar*, sussistono criticità che rendono poco percorribile il "rimedio risolutivo".

Si sconsiglia, poi, una sospensione/riduzione unilaterale, da parte del conduttore, del pagamento del canone, in quanto, in più occasioni, la Cassazione (cfr. Cass. n. 1317/2015) ha stabilito che la predetta rimodulazione unilaterale è possibile solo laddove il bene immobile sia del tutto inutilizzabile (non bastando la parziale inutilizzabilità).

Pertanto, pur non potendosi escludere a priori le ipotesi di risoluzione del contratto sopra illustrate e respingendo – invece – la soluzione della sospensione/riduzione unilaterale del pagamento del canone, appare preferibile che locatore e conduttore raggiungano un accordo

bonario avente ad oggetto la rinegoziazione (e, magari, un successivo “rientro”) del canone per i “mesi emergenziali” (con le cautele esposte nel corso del *webinar*). Occorre, comunque, tener conto che il panorama normativo potrebbe subire mutamenti nei prossimi giorni, tramite l’emanazione del c.d. “Decreto Rilancio”.

\* \* \*

## **B) FINANZIAMENTI** (Dott.ssa Alessia Galati)

### 1. **Quesito**

LE BANCHE TENDONO A CONCEDERE IL FINANZIAMENTO ALLO SCOPO DI CONVERTIRE I FINANZIAMENTI IN ESSERE DA CHIROGRAFARI AD ASSISTITI DA GARANZIA?

### **Risposta**

Con la circolare del 2 maggio 2020, l’Abi (Associazione Bancaria Italiana) ha precisato che “*tale finanziamento non può essere utilizzato per compensare alcun prestito preesistente, sia nella forma di scoperto di conto sia in altra forma di prestito. La compensazione effettuata dalla banca farebbe decadere la garanzia*” per questo motivo ad oggi la Banca non può procedere con eventuali conversioni di finanziamenti già in essere, supportati, inoltre, dal fatto che la natura del finanziamento è diversa.

\*

### 2. **Quesito**

A VOSTRO GIUDIZIO NELL'ALLEGATO 4 PER LA RICHIESTA DEI 25 MILA EURO SI POSSONO CONSIDERARE ANCHE GLI ALTRI RICAVI OPPURE RILEVANO SOLO I RICAVI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA?

### **Risposta**

Sulla base delle FAQ del Mise vengono esplicitamente esclusi i soli ricavi da adeguamento ISA. Personalmente, valuterei caso per caso i ricavi inseriti nella gestione “non” caratteristica al fine di determinare l’importo corretto.

\*

### 3. **Quesito**

DECRETO LIQUIDITÀ. COME È POSSIBILE ACCEDERE AL FONDO DI GARANZIA SE I BILANCI 2019 NON SONO ANCORA PRONTI VISTO IL PERIODO DI EMERGENZA IN CUI CI TROVIAMO E PROPRIO PER QUESTO MOTIVO SONO STATI POSTICIPATI?

### **Risposta**

Teoricamente si dovrebbe trasmettere all’istituto bancario l’ultimo bilancio depositato, per la maggior parte delle Società parliamo del 2018, tuttavia alcuni istituti hanno richiesto il bilancio 2019 depositato oppure una situazione al 31 dicembre 2019 firmata dal rappresentante legale. Per tutela dei clienti, se l’unico istituto disponibile richiede tali documenti, sarei propensa a soddisfarli in quanto l’unico scopo è mettere nelle condizioni il cliente di ottenere la liquidità.

\*

### 4. **Quesito**

DL LIQUIDITÀ. LE BANCHE CONSIDERANO QUALI RICAVI SOLO QUELLI ALLA VOCE A1 DEL CONTO ECONOMICO. È SOSTENIBILE RITENERE ANCHE QUELLI DELLA VOCE A5 QUALORA L'ATTIVITÀ PRODOTTA SIA RIFERITA A QUELLA SECONDARIA?

**Risposta**

L'unica voce esplicitamente esclusa è quella relativa all'adeguamento dei ricavi ISA.

\*

5. **Quesito**

BUONASERA. IN RIFERIMENTO ALLA RICHIESTA DI UN PRESTITO ENTRO I 25.000 QUINDI CON GARANZIA 100% DELLO STATO, IL MIO ASSISTITO HA RICEVUTO COMUNICAZIONE DAL MCC DI RIGETTO, IN QUANTO LA SUA ATTIVITÀ È DI BROKER ASSICURATIVO (ATECO 662201). È PERCHÉ TALE ATTIVITÀ È ESCLUSA?

**Risposta**

Sicuramente la domanda di rigetto fa riferimento ad altre valutazioni effettuate dal MCC, in quanto il codice ateco non rientra tra le attività escluse.

\*

6. PER L'EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI ENTRO I 25000, VI È OBBLIGO AUTOCERTIFICARE STATO DI DIFFICOLTÀ DERIVANTE DAL COVID 19?

**Risposta**

L'autocertificazione rientra tra i documenti obbligatori per poter presentare la richiesta in quanto la garanzia del 100 per cento è prevista in tale occasione solo per le difficoltà causate dal Covid 19.

\*

7. **Quesito**

MI SEMBRAVA DI LEGGERE NEL DECRETO CHE IL FATTURATO DI RIFERIMENTO FOSSE QUELLO DEL 2019. COME MAI NELL'ALLEGATO 4BIS SI FA RIFERIMENTO AL 2018?

**Risposta**

Il decreto e il modello 4BIS sono il frutto di due elaborazioni "istituzionali" diverse. Consiglio di seguire quanto indicato dal modello 4 bis, ossia i Ricavi, in quanto il referente per ottenere il prestito è l'istituto bancario.

\*

8. **Quesito**

RIGUARDO IL FONDO ROTATIVO PMI DELLA REGIONE LAZIO ESISTE UNA PROCEDURA PIÙ SNELLA RISPETTO AL PASSATO CONSIDERANDO IL PERIODO? MI RIFERISCO ANCHE E SOPRATTUTTO SUL PIANO DELLA MODULISTICA (ESEMPIO ALLEGATO 4BIS PER I 25.000)

**Risposta**

La procedura per accedere al Fondo Rotativo per il Piccolo Credito è rimasta la medesima, purtroppo non sono previste altre modalità se non quelle indicate nel bando.

\*

9. **Quesito**

Ci sono dati (e dove sono reperibili) riguardo il tasso percentuale dei finanziamenti erogati per quanto riguarda l'allegato 4bis (25.000 euro)?

**Risposta**

Consiglio di monitorare il sito del Ministero dello sviluppo economico, di norma la pagina dedicata alle notizie stampa riporta questo tipo di informazioni.

\*

10. **Quesito**

DECRETO LIQUIDITÀ: AD OGGI, QUALI SONO I DOCUMENTI RICHIESTI DALLE BANCHE PER I FINANZIAMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DAL DECRETO STESSO?

**Risposta**

Teoricamente i documenti richiesti dovrebbero essere ultimo bilancio approvato, ultima dichiarazione dei redditi presentata e autocertificazione stato di difficoltà causato dal Covid 19. Tuttavia, ogni

istituto di credito sta richiedendo documenti aggiuntivi come la situazione al 31.12.19 firmata dal rappresentante legale.

\*

11. **Quesito**

MORATORIA BANCHE - PER RICAVI = SOMMA A1 + A5 DEL BILANCIO DEPOSITATO, ESATTO?

**Risposta**

L'unica voce esplicitamente esclusa è quella relativa all'adeguamento dei ricavi ISA.

\*

12. **Quesito**

SULL'ALLEGATO 4 BIS DEL MODULO DI RICHIESTA FINANZIAMENTO 25000,00 NON HO INDICATO L'IMPORTO DEL FATTURATO IN MIGLIAIA DI EURO MA PER INTERO. PER ES. 104.170 E NON 104.000. POTREBBE COMPROMETTERE LA MIA RICHIESTA?

**Risposta**

E' un errore minimo, non sarà sicuramente un problema in quanto l'istituto bancario farà riferimento ai dati riportati nel bilancio depositato.