

**OGGETTO: FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE – NOTIZIE FLASH**

Riportiamo di seguito alcune sintetiche notizie flash su alcune leggi di agevolazione e misure di incentivazione a favore delle imprese che effettuano investimenti o realizzano piani di sviluppo.

**L'Area Economica dell'Associazione (Dott. Claudio Trentini – cell. 348/7053539 – email: trentini@confimromagna.it)** è a disposizione per fornire ogni necessario chiarimento in merito e per concordare eventuali visite aziendali finalizzate all'approfondimento di casi specifici.

**1. DECRETO BANCHE - MUTUI ALLE IMPRESE CON IMMOBILE IN GARANZIA**

**OGGETTO:** Un imprenditore può chiedere un finanziamento bancario fornendo come garanzia il diritto su un immobile, condizionato a un'eventuale inadempienza, costituita in estrema sintesi da sei mesi di rate scadute: è una delle misure previste dal Decreto Banche (dl 59/2016) per stimolare il mercato dei mutui alle imprese. Si tratta di un'alternativa alla tradizionale ipoteca immobiliare: il creditore acquista un diritto sull'immobile in garanzia, di cui entra in possesso se il debitore risulta inadempiente.

**REQUISITI:** Il “finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato” è previsto dall'articolo 2 del decreto banche. Si può applicare a qualsiasi tipo di bene (terreno, fabbricato industriale, commerciale, residenziale) di proprietà dell'imprenditore o terza parte, con unica eccezione dell'abitazione principale (dell'imprenditore, del coniuge o dei suoi parenti o affini entro il terzo grado). Il contratto può essere stipulato per accendere nuovi finanziamenti ma anche per mutui in corso, modificando le condizioni davanti a un notaio.

**GARANZIA:** La norma prevede che la garanzia sia costituita dal trasferimento:

«ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore».

All'atto pratico: se l'impresa non restituisce il prestito, la banca (o l'intermediario finanziario) entra in possesso dell'immobile su cui è posta la garanzia. L'impresa viene considerata inadempiente nei seguenti casi:

- contratto a rate mensili: se non vengono pagate per oltre sei mesi almeno tre rate, anche non consecutive;
- contratto a rate più lunghe: quando il pagamento non avviene per oltre sei mesi dalla scadenza di una sola rata;
- restituzione non a rate: in caso di pagamento in ritardo di oltre sei mesi dalla scadenza prevista per il rimborso.

**EFFETTI IN CASO DI INADEMPIMENTO:** Quando si verifica una delle condizioni sopra descritte, il creditore (banca o intermediario) **notifica** di volersi avvalere del diritto sull'immobile previsto dal contratto. Dopo **60 giorni** da questa notifica, chiede al presidente del tribunale di pertinenza (quello in cui si trova l'immobile) la nomina di un **perito** per la stima del diritto reale immobiliare oggetto del contratto. Il perito comunica il **valore** della stima al debitore o al titolare del diritto reale sull'immobile o a eventuali terze parti che abbiano diritti sull'immobile. Il debitore può contestare la stima. *Attenzione:* questa eventuale **contestazione** non ha effetto sul **trasferimento** del diritto. Quindi, la banca può comunque esercitare il diritto sull'immobile (per esempio, vendendolo). Se però la contestazione del creditore risulta **fondata**, questo inciderà sulla differenza dovuta. La norma prevede infatti che al debitore (l'impresa) venga versata l'eventuale **differenza** tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di

trasferimento. Il **contratto** si considera **risolto** nel momento in cui al creditore viene comunicato il valore di stima oppure nel momento in cui viene versata la differenza (nel caso in cui il valore sia superiore al debito). Questa somma va versata su un apposito conto corrente bancario, intestato al titolare del diritto reale sull'immobile, che deve necessariamente essere previsto dal contratto di finanziamento.

**NORMATIVA DI RIFERIMENTO:** DECRETO-LEGGE 3 maggio 2016, n. 59.

## **2. SABATINI TER - PRECISAZIONI**

**PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA:** In ordine modalità di presentazione delle domande, con le FAQ viene sottolineato che, ai fini della data di presentazione della domanda fa fede la data di invio della domanda via PEC alla banca/società di leasing prescelta e non la data di firma del modulo. La domanda deve essere presentata unicamente attraverso la PEC dell'impresa o di un suo procuratore speciale. Il Ministero specifica che la procura può essere conferita con le formalità di cui agli articoli 21 e 38 del DPR 445/2000. Non è, pertanto, necessario che la procura sia redatta con atto pubblico, tramite notaio, purché ciò sia consentito dall'atto costitutivo e dallo statuto dell'impresa richiedente. La procura potrà essere conferita esclusivamente per la sottoscrizione del modulo di domanda, mentre per le altre dichiarazioni è facoltà dell'impresa di sottoscrivere i moduli con la firma digitale del legale rappresentante. Nelle FAQ viene inoltre specificato che l'adempimento relativo l'imposta di bollo (pari attualmente a 16 euro, a prescindere dalla dimensione del documento), obbligatorio per le imprese appartenenti a settori diversi da agricoltura e pesca, è assicurato mediante annullamento e conservazione in originale della marca da bollo presso la sede dell'impresa. Ai sensi dell'art. 12 del DPR n. 642/72, l'annullamento delle marche deve avvenire mediante perforazione o apposizione della sottoscrizione o della data o di un timbro. Il Ministero ribadisce inoltre che la sottoscrizione di dichiarazioni incomplete e l'assenza, anche parziale, dei documenti e delle informazioni richieste costituiscono motivo di non procedibilità e possono essere oggetto di richiesta di integrazioni da parte della banca/società di leasing, ferma restando la validità della data iniziale di trasmissione della domanda. Le integrazioni devono essere fornite entro 30 giorni dalla data della richiesta, pena la decadenza della domanda.

**SPESE AMMISSIBILI:** Il Ministero ribadisce che, nei limiti e alle condizioni stabiliti nei regolamenti comunitari del settore di riferimento, sono ammissibili tutte le spese per l'acquisto o l'acquisizione in leasing di macchinari, impianti, beni strumentali di impresa e attrezzature nuovi di fabbrica ad uso produttivo, nonché di hardware, software e tecnologie digitali, classificabili, nell'attivo dello stato patrimoniale, alle voci B.II.2, B.II.3 e B.II.4, dell'articolo 2424 del codice civile e destinati a strutture produttive già esistenti o da realizzare ovunque localizzate nel territorio nazionale. Viene, quindi, precisato che, per le imprese che svolgono attività diverse dalla produzione di energia, l'acquisto di un impianto fotovoltaico o di un impianto di cogenerazione, mini eolico e micro-generatori deve far parte di un investimento in beni strumentali all'attività svolta configurabile in una delle tipologie previste dal regolamento comunitario di riferimento.

Per le imprese che svolgono attività di produzione di energia, invece, è ammissibile il singolo acquisto di un impianto fotovoltaico o di un impianto di cogenerazione, mini eolico e micro-generatori, ecc. Il Ministero puntualizza che l'acquisto di un impianto fotovoltaico è considerata spesa ammissibile alle agevolazioni qualora rientri nel concetto di "impianti", come chiarito dell'Agenzia delle entrate con le circolari n. 36/E/2013; n. 46/E/2007 e n. 38/E/2008, quindi macchinari, impianti diversi da quelli infissi al suolo, ed attrezzature varie, classificabili nell'attivo dello stato patrimoniale alle voci B.II.2 e B.II.3 dello schema previsto dall'art. 2424 c.c.

Per quanto riguarda gli impianti di cogenerazione, mini eolico (se non infissi al suolo) e micro-generatori, viene specificato che sono ammissibili alle agevolazioni se non dotati di autonomia funzionale e reddituale e quindi se sono considerati impianti da appostare nelle voci B.II.2 e B.II.3 del bilancio ai sensi dell'art 2424 del codice civile. Non sono invece finanziabili gli impianti eolici di qualsivoglia entità, in quanto ai sensi della Circolare 4/T del 2006 dell'Agenzia del

Territorio devono essere iscritti nella categoria 1/D "Opifici", per la quale si applica il coefficiente di ammortamento del 4% "Fabbricati destinati all'industria" e quindi è ascrivibile in bilancio alla voce B.II.1. Viene inoltre chiarito che, dato che in linea di principio rientrano tra le spese ammissibili gli impianti generici e gli impianti specifici classificabili alla voce B.II.2 "Impianti e Macchinario" del Bilancio secondo l'art. 2424 (come indicati nel Principio Contabile n.16 dell'OIC), sono ammissibili gli impianti/apparecchiature di riscaldamento e condizionamento comprese le relative opere murarie per le installazioni. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico, invece, non sono agevolabili, in quanto non hanno una loro autonoma funzionalità, ovvero non sono separabili dal bene stesso, e sono iscrivibili come adattamento locali tra "altre immobilizzazioni immateriali". Possono rientrare tra le spese ammissibili, specifica il Ministero, anche le serre a condizione che, in ragione delle specifiche caratteristiche tecniche, costruttive ed applicative, possano essere considerate impianti e riclassificati nell'attivo dello stato Patrimoniale alle voci B.II.2 e B.II.3 dell'articolo 2424 del codice civile, nel rispetto del Principio Contabile n. 16 dell'OIC, ovvero serre mobili o stagionali prive di fondamenta stabili nel terreno, di struttura portanti fisse in vetro o muratura.

Nell'ambito delle FAQ viene precisato che sono agevolabili anche i beni acquisiti da fornitori esteri.

**IMPRESE DI AUTOTRASPORTO:** Con specifico riferimento alle imprese di autotrasporto, nelle FAQ viene puntualizzato che per un'impresa che opera nel settore trasporti, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabiliti nel regolamento comunitario UE n. 651/2014, sono ammissibili le spese relative al solo acquisto dei mezzi e delle attrezzature di trasporto qualora sostenute nell'ambito di un programma di investimenti rientrante in una delle seguenti tipologie di investimento:

- 1) creazione di un nuovo stabilimento;
- 2) ampliamento di uno stabilimento esistente;
- 3) diversificazione della produzione di uno stabilimento mediante prodotti nuovi aggiuntivi;
- 4) trasformazione radicale del processo produttivo complessivo di uno stabilimento esistente;
- 5) acquisizione di attivi di uno stabilimento, se sono soddisfatte le seguenti condizioni:
  - lo stabilimento è stato chiuso o sarebbe stato chiuso se non fosse stato acquistato;
  - gli attivi vengono acquistati da terzi che non hanno relazioni con l'acquirente;
  - l'operazione avviene a condizioni di mercato.

Viene altresì chiarito che nel settore trasporti si configurerà ampliamento qualora attraverso l'investimento sia incrementata la capacità di trasporto dell'impresa, per esempio attraverso l'ampliamento del parco automezzi o l'acquisto di mezzi di trasporto con maggiore capacità di carico, ecc.

**BENI USATI:** Il Ministero specifica che, poiché sono agevolabili esclusivamente beni nuovi di fabbrica, non possono rientrare nell'agevolazione i beni che il fornitore ha portato in fiera "ad uso mostra" anche se non sono stati ancora utilizzati ad uso produttivo. Sono esclusi altresì i beni già consegnati "in prova" o "conto visione" presso l'acquirente.

Dall'ambito oggettivo dell'agevolazione sono esclusi i beni usati. Pertanto, chiarisce il Ministero, nel caso di acquisizione degli attivi di uno stabilimento chiuso o a rischio di chiusura da parte di un investitore indipendente può rientrare nelle spese ammissibili esclusivamente l'acquisto di beni strumentali nuovi di fabbrica funzionali a completare la riattivazione in questione.

Viene inoltre precisato che non può essere considerata una macchina nuova di fabbrica, una macchina completamente rigenerata e ri-targata, anche se rispondente a quanto previsto dal D.Lgs 17/2010 ai fini della targatura "CE".

**CHIARIMENTI RELATIVI AL FINANZIAMENTO:** Nell'ambito delle FAQ viene inoltre precisato che massimale di 2 milioni di euro di finanziamento è riferito alla singola impresa, anche nel caso in cui l'impresa faccia parte di un gruppo. Ai fini dell'ammissibilità al contributo, il finanziamento deve avere durata massima di 5 anni dalla data di stipula del contratto di

finanziamento o di leasing, comprensiva del periodo di preammortamento o di prelocazione. Viene inoltre sottolineato che la stipula di un contratto di finanziamento sia bancario che in leasing deve avvenire successivamente alla presentazione della domanda, altrimenti si configurerebbe un caso di rifinanziamento. Viene poi chiarito che i finanziamenti possono essere assistiti di tutti gli interventi di garanzia, pubblici e privati, eventualmente disponibili che siano compatibili con le disposizioni del contratto di finanziamento (quali, a titolo esemplificativo, le garanzie rilasciate da parte di SACE S.p.A., ISMEA, fondi regionali di garanzia, Confidi), nei limiti dell'intensità di aiuto massima concedibile, ai sensi della normativa comunitaria applicabile.

### **3. SUPER AMMORTAMENTO 140%: - BENI NUOVI E LIMITAZIONI OGGETTIVE**

**OGGETTO:** Possono beneficiare del maxi-ammortamento previsto dalla legge di Stabilità 2016 i beni strumentali nuovi. A tale proposito, si considerano agevolabili anche i beni esposti negli show room e utilizzati dal rivenditore ai soli fini dimostrativi: si tratta, infatti, di beni che non sono mai entrati in funzione. In modo analogo, sono agevolabili anche gli acquisti di autoveicoli immatricolati dai rivenditori e rivendibili a chilometri zero. Un'ulteriore fattispecie agevolabile riguarda l'acquisto di beni complessi: se alla realizzazione del bene hanno concorso anche beni usati, è possibile applicare la disciplina del maxi-ammortamento a condizione che il costo relativo non sia prevalente rispetto al costo complessivamente sostenuto.

**CHIARIMENTI:** Al fine di beneficiare della deduzione "rinforzata" del 40% del costo prevista dalla legge di Stabilità 2016 non è sufficiente rispettare il presupposto temporale, ma gli investimenti devono riguardare beni strumentali "nuovi". L'agevolazione non spetta per i beni acquistati nel periodo compreso tra il 15 ottobre ed il 31 dicembre 2015, o nell'anno 2016, se sono già utilizzati (in pratica se sono usati). Possono considerarsi agevolabili anche i beni esposti negli show room e utilizzati dal rivenditore ai soli fini dimostrativi in quanto i predetti beni non sono mai entrati in funzione. Il requisito della novità deve in questo caso considerarsi integrato.

Seguendo la medesima logica è possibile fruire dell'agevolazione anche per gli acquisti di autoveicoli immatricolati dai rivenditori e rivendibili a chilometri zero. La stessa interpretazione ha riguardato in passato i beni detassati a seguito dell'applicazione della legge c.d. Tremonti-*bis*. In tale ipotesi il rivenditore deve specificare nella fattura che si tratta di un'autovettura nuova, ed in particolare che non ha percorso chilometri neppure per finalità dimostrative. Inoltre il bene non deve aver fruito in passato di altre agevolazioni fiscali. Un'ulteriore fattispecie, anch'essa agevolabile, in presenza di determinate condizioni, riguarda l'acquisto di beni complessi. Se alla realizzazione del bene hanno concorso anche beni usati, è possibile applicare la disciplina in commento a condizione che il costo relativo non sia prevalente rispetto al costo complessivamente sostenuto. Il predetto criterio si applica sia nell'ipotesi acquisto, ma anche nel caso in cui il bene in questione sia costruito in economia. Sotto il profilo formale, la presenza delle condizioni necessarie al fine di fruire dell'agevolazione deve essere dimostrata diversamente. Nel caso di vendita il cedente deve attestare che il costo dei beni usati non è prevalente rispetto al costo complessivo.

Applicando lo stesso criterio potrà essere agevolato anche l'acquisto di un impianto, laddove il cedente abbia effettuato interventi di radicale trasformazione. Ciò in quanto, avendo riguardo alla tipologia di interventi, il bene può essere considerato nuovo per l'acquirente. In questo caso il cedente deve attestare che l'impianto costituiva per lui un bene merce e i costi sostenuti per la radicale trasformazione risultano essere prevalenti rispetto al costo originario dell'impianto.

**LIMITAZIONI:** *In primis* la disciplina dei maxi ammortamenti non si applica agli acquisti di beni strumentali materiali le cui aliquote fiscali di ammortamento sono inferiori al 6,5%.

Sono parimenti esclusi gli investimenti in fabbricati e costruzioni, nonché nei beni indicati nell'allegato 3 della legge n. 208/2015. Si tratta, ad esempio, delle condutture per gli stabilimenti termali e idrotermali, del materiale rotabile e degli aerei per le imprese di trasporto.

L'esclusione riguarda sia l'acquisto di beni strumentali immateriali, ma anche i costi pluriennali e l'avviamento. L'esclusione interessa anche i beni merce che non hanno, evidentemente, natura di beni di investimento.

L'incentivo è possibile sia per gli acquisti diretti, ma anche per i beni la cui disponibilità è ottenuta a seguito della stipula di un contratto di locazione finanziaria.

La soluzione invece è diversa per i noleggi.

In questo caso l'agevolazione fiscale è fruibile esclusivamente dal noleggiatore e non dall'utilizzatore. Sarà il primo soggetto che, ottenendo comunque una riduzione degli oneri fiscali, potrà eventualmente tenerne conto trasferendo una parte del beneficio sull'utilizzatore per il tramite di una riduzione dei canoni di noleggio.

**NOSTRE INFORMATIVE PRECEDENTI:** Confimi News n° 22 del 16 novembre 2015.