Comunicato congiunto

Polizze catastrofali: tante criticità anche fiscali, a partire dal rischio di permuta occulta se stipula il conduttore

Da chiarire chi – fra conduttore e proprietario – è gravato da perdita dei contributi pubblici in caso di inadempienza. Poco condivisibile che l'Erario riscuota il 21,25% sui premi.

Roma, 03 giugno 2025 – Le recenti normative sulle assicurazioni obbligatorie contro i rischi catastrofali (CAT NAT) per le imprese (sismi, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni) sollevano numerose criticità. Lo evidenzia uno studio di Confimi Industria e ANC (Associazione Nazionale Commercialisti) che suggerisce una serie di riflessioni ed interventi.

Senza entrare nel merito delle non facili scelte del Governo, le due associazioni chiedono quantomeno neutralità fiscale dei nuovi obblighi e chiarezza sui numerosi aspetti critici.

Anche dopo la conversione del decreto con le proroghe per le PMI (legge 27/05/2025, n. 78, di conversione del D.L. 39) il quadro rimane infatti ambiguo. La forzatura prevista dalla norma con cui si è inteso estendere al conduttore l'obbligo assicurativo, in eventuale supplenza al proprietario, amplifica le problematiche e mette gli imprenditori difronte a non banali rischi sanzionatori e fiscali.

Innanzitutto c'è la sanzione della limitazione all'accesso degli incentivi pubblici, nel caso di inadempienza CAT NAT (comma 102 della L.213/2023). Il quadro degli incentivi a rischio è ancora piuttosto vago e dovrà essere individuato dalle singole amministrazioni competenti (FAQ 12 MIMIT) ma nel frattempo sembra già chiaro (bollinato del 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).

Ad aggravare l'incertezza, come ha voluto evidenziare Paolo Agnelli, presidente di Confimi Industria, vi è poi il fatto che "*non è chiaro su chi - tra conduttore e proprietario – gravi detta sanzione in caso di mancata stipula della polizza su beni impiegati da terzi*". Il rischio è che a pagare pegno sia tanto il proprietario quanto il conduttore (non sono passati gli emendamenti che si prefiggevano di risolvere questa questione, *ndr*). "*Inoltre* – continua Agnelli - *c'è il rischio concreto che anche le inadempienze parziali o gli equivoci (ad esempio su beni minori magari in locazione o noleggio) possano bloccare gli aiuti pubblici agli investimenti dell'imprenditoria fermo restando che, nel caso di inadempienza assicurativa, le imprese non potranno confidare - lo dice la norma - in aiuti a seguito di eventi calamitosi e catastrofali*". E a dette incognite si aggiunge la beffa: "*le imprese si vedono imporre polizze CAT NAT su cui pure grava l'ordinaria imposta assicurativa del 21,25% che, per inciso, non è invece prevista sulle polizze, non obbligatorie, fatte su abitazioni private*". Aspetto molto inappropriato, sottolinea Agnelli di Confimi, anche per chi, pragmaticamente, non è contrario ai nuovi obblighi. Da qui la richiesta al Governo di nuovi interventi mirati a sterilizzare la citata imposta.

Vi è poi il nodo deducibilità fiscale dei premi e il rischio, ai fini Iva, di "permuta" ex art. 11 della legge Iva, in particolare per il caso in cui a contrarre la polizza sia il conduttore a fronte dell'invarianza del canone di locazione. A fare il punto su questi aspetti è Marco Cuchel, presidente di ANC: "*si introduca la deducibilità dei premi CAT NAT anche per i forfettari e si riconosca la deducibilità, inequivocabile, anche per i c.d. «immobili patrimonio»*".

Il legislatore non ha chiarito a chi compete la stipula fermo restando che il risarcimento, per consolidata interpretazione, le compagnie lo erogano sempre al proprietario anche se a stipulare è un terzo. Per mediare circa la poco comprensibile situazione in cui il risarcimento per sinistri naturali (né colposi né dolosi) vada al proprietario anche nel caso in cui il medesimo non abbia voluto stipulare alcuna polizza, è stata introdotta la previsione del vincolo al "ripristino" dei beni pena la novellata possibilità, per il conduttore che supplisce nella stipula, di chiedere un ristoro (fino ad un massimo del 40%) per lucro cessante. Al netto dei dubbi applicativi è in ogni caso evidenti che "*sostenere spese pur a nome proprio ma per conto di altri non è cosa che lascia il fisco indifferente*" e prosegue Cuchel: "*ne è un chiaro esempio il caso delle locazioni con canone scalettato - cioè*

ridotto per i primi anni della locazione in contropartita alle spese di ristrutturazione sostenute dal conduttore - in cui l'Agenzia delle entrate contesta una permuta occulta ai sensi della legge Iva". Anche a voler scongiurare l'ipotesi permuta il caso del premio CAT NAT che le parti convengono sia pagato dal conduttore rischia comunque violazione, per il locatore, dell'articolo 13 secondo cui nella base imponibile vanno compresi *"gli oneri verso terzi accollati al cessionario o committente".*

Non da ultimo, conclude Cuchel, sono opportune conferme sul trattamento ai fini Iva degli eventuali riaddebiti totali o parziali del premio, pattuiti dalle parti, escludendo implicazioni ai fini dell'imposta di registro.

ANC Comunicazione

Ufficio Stampa Confimi Industria

Allegato

Studio congiunto ANC- Confimi

Obbligo polizze catastrofali – analisi e riflessioni sulle criticità fiscali