

IL TESTO  
DEL GOVERNO  
NON LASCIA  
SCAMPO:  
PER IL 2014  
LA CINGHIA  
NON VERRÀ  
ALLENATA

# LA LEGGE DI STABILITÀ FRENA LE INFRASTRUTTURE E “RITASSA” L’INVENDUTO

Risorse per le infrastrutture, misure di accesso al credito, riforma della tassazione immobiliare, patto di stabilità, detrazioni Irpef.

Il contenuto della legge di stabilità 2014 in materia di edilizia è un po’ una summa di tanti aspetti e fattori che val la pena riassumere, sapendo che facciamo sintesi di un intricato sistema in cui la mescolanza dei temi non chiarisce (lo farà la pratica) se la ricetta prescritta dal Governo possa essere considerata una medicina sufficiente almeno a lenire le sofferenze dell’edilizia.

Certamente non siamo di fronte ad un atto di coraggio, piuttosto all’aggiustamento di una coperta stretta che lascia parecchi punti scoperti, compresa l’Imu sull’invenduto che, uscita dalla porta, rientra dalla finestra sotto mentite spoglie.



La legge di stabilità 2014 mette mano a diversi capitoli che riguardano l’edilizia.

Diciamo subito che le scelte forti attese dal comparto come scintilla del rilancio non ci sono. Quantomeno non sono evidenti. Il meglio di niente è la terapia con la quale l’Esecutivo spera almeno di sollevare il paziente.

E di questo l’Ance è ben cosciente, sapendo che ai punti sinora conquistati con tanto impegno ne dovranno essere aggiunti altri in corso d’opera. Ma tant’è: i cordoni della borsa sono stretti e il fiato sul collo della Ue impedisce di fatto una politica economica

più aggressiva. Un esempio? Alle infrastrutture sono destinati 7,6 miliardi, ma con una partenza al rallentatore, tanto che nel primo biennio la spesa non supererà i due miliardi, facendo slittare parecchie opere cantierizzabili al 2016.

Il raffronto 2013-2014 parla chiaro: in valori reali quest’anno si spenderà il 14% in meno.

Questa è la sorte che, ad esempio, spetta alla linea Alta Velocità Brescia-Verona, per la quale sono appostati nel 2015 “solo” 120 milioni e altrettanti per l’anno successivo. In sostanza i costi del progetto e di parte degli espropri, non certo dell’esecuzione

INFRASTRUTTURE  
I 7,6 MILIARDI  
STANZIATI  
SONO CONTENUTI  
IN SOLI 2 MLD  
NEL BIENNIO:  
NON È CERTO UNA  
SCELTA D'IMPATTO

### **PROROGA INCENTIVI RISTRUTTURAZIONE, ECO-BONUS E ANTISISMICA**

**Viene prevista la proroga di 1 anno del “bonus energetico” (detrazione del 65%). In particolare, la detrazione del 65% si applica sino al 31 dicembre 2014 per gli interventi sulle singole unità immobiliari e sino al 30 giugno 2015 per quelli eseguiti sulle parti comuni condominiali o su tutte le unità immobiliari dell’edificio.**

**Per il 2015 (per le parti comuni condominiali dal 1° luglio 2015 sino al 30 giugno 2016), la percentuale di detrazione si riduce al 50%. E’ altresì prevista la proroga per tutto il 2014 della detrazione per le ristrutturazioni edilizie nella misura potenziata (50% sino a 96.000 euro). Per il 2015, la percentuale di detrazione si riduce al 40% sempre su un massimo di spese pari a 96.000 euro, per tornare al 36% fino a 48.000 euro dal 1° gennaio 2016.**

**Viene prorogata, a tutto il 2014, la detrazione del 50% per l’acquisto di mobili ed elettrodomestici ad alto rendimento energetico che arredino le abitazioni ristrutturate, nel limite massimo di 10.000 euro.**

**La proroga di 1 anno riguarda anche la detrazione del 65%, sino a 96.000 euro, degli interventi di prevenzione antisismica per l’abitazione principale ed i fabbricati a destinazione produttiva. Anche tale detrazione nel 2015 si applicherà al 50%.**

dei lavori.

Partiamo quindi con l’esame dei capitoli della legge di stabilità con i quali le imprese dovranno confrontarsi.

### **LE INFRASTRUTTURE**

Sono 3.765 i milioni di euro di nuovi stanziamenti di competenza nel triennio 2014-2016 finalizzati a interventi infrastrutturali relativi a grandi opere, manutenzione straordinaria di strade e ferrovie, all’ambiente e alla tutela del territorio.

Ma, avverte l’Ance, le novità apportate nel corso dell’esame parlamentare non modificano il giudizio espresso al momento della presentazione del disegno di legge.

Infatti, pur se l’Ance condivide le scelte adottate nella destinazione dei finanziamenti, deve nel contempo evidenziare l’esiguità degli importi autorizzati, sia rispetto alle esigenze espresse dal Ministero delle infrastrutture (8-10 miliardi nel triennio 2014-2016), sia rispetto alla proposta dell’Ance di un piano pluriennale per le infrastrutture (30 miliardi nel triennio 2014-2016).

### **RILANCIO O TAGLI ?**

Se riassumiamo e facciamo i conti, scopriamo che alle infrastrutture nel triennio spettano in totale 7,6 miliardi.

Le spese indifferibili (manutenzione Anas e Rfi) e i ripristini di vecchi tagli assommano a 1,9 miliardi. Lo sforzo c’è, ma parliamo comunque di una disponibilità ridottissima rispetto all’auspicato. E’ impossibile valutare oggi la quota che potrà essere riservata a

Brescia e provincia, poiché questo dipenderà in buona parte dall’impegno che la politica locale saprà (o meno) spendere sul terreno della ripartizione delle quote, soprattutto quelle che non rientrano nella legge obiettivo, di fatto vincolate. E non sarà impresa facile.

Esaminando le disponibilità che verranno iscritte nel bilancio dello Stato, infatti, si può stimare per il 2014 una riduzione in termini reali del 14% rispetto all’anno precedente delle risorse per nuovi investimenti infrastrutturali, un risultato che interrompe l’incremento avviato lo scorso anno (+24,3%).

Su questo andamento pesa in modo determinante la dinamica del Fondo per lo sviluppo e la coesione (ex Fas) che, dopo il deciso incremento dello scorso anno, registra un’importante riduzione, pari al 37% in termini reali rispetto al valore per il 2013, in gran parte prevista a legislazione vigente ed aggravata dalla rimodulazione di 1.900 milioni di euro nel 2016 (-400 milioni nel 2014 e -1.500 milioni nel 2015).

In sostanza siamo in presenza di aggiustamenti che devono tenere conto dell’estrema gravità del debito pubblico e dell’incapacità di regolare e gestire la spesa in modo diverso rispetto al passato.

### **AMBIENTE E TERRITORIO**

Non è molto, ma in tema di ambiente e tutela del territorio c’è uno stanziamento di 330 milioni di euro aggiuntivi nel triennio tra interventi per il dissesto idrogeologico (180 milioni di euro), depurazione dei reflui urbani (90 milioni di euro) e bonifiche delle

L'ALTA VELOCITÀ  
BRESCIA-VERONA,  
NEL 2015  
AVRÀ "SOLO"  
120 MILIONI  
E ALTRETTANTI  
SONO PREVISTI  
PER IL 2016

discariche (60 milioni di euro).

### **EXPO 2015**

Di interesse per Brescia è senza dubbio la decisione, al fine di garantire la tempestiva realizzazione delle opere indispensabili all'Expo 2015, di istituire un fondo unico dove confluiranno i finanziamenti statali precedentemente revocati, che verranno destinati alla realizzazione delle opere indispensabili per lo svolgimento dell'Evento.

### **FONDI PER LO SVILUPPO**

La legge stabilisce in quasi 55 miliardi la dotazione pluriennale del Fondo per lo sviluppo e la coesione (ex FAS) per il periodo 2014-2020.

Di queste risorse solo 1.550 milioni di euro sono previsti per il triennio 2014-2016 (50 milioni nel 2014, 500 milioni nel 2015 e 1.000 milioni nel 2016). La norma dispone che il resto dello stanziamento venga iscritto a bilancio per quote annuali rendendo più difficile la programmazione di tali risorse.

### **IL PATTO DI STABILITÀ**

La Legge di Stabilità prevede modifiche al Patto di stabilità di Regioni ed Enti Locali, senza però operare una riforma strutturale, necessaria per consentire una politica equilibrata di investimenti degli enti locali.

Le modifiche permetteranno un aumento della capacità di spesa di Comuni e Province (aumento di 1 miliardo di euro nel 2014, a fronte una minor spesa per 344 milioni nel 2016) che, però, rischia

di essere del tutto annullato da un corrispondente irrigidimento del Patto delle Regioni (1 miliardo nel 2014 e 3.688 milioni nel triennio) e dal taglio dei trasferimenti alle Regioni (800 milioni nel 2014).

Per quanto riguarda l'allentamento del Patto di stabilità interno degli enti locali, nel corso dell'esame parlamentare, a seguito dell'intervento dell'Ance, è stato modificato il testo al fine di assicurare che l'allentamento sia effettivamente utilizzato per la spesa in conto capitale.

Per beneficiare dell'allentamento, gli enti locali dovranno pagare il primo stato di avanzamento lavori nel primo semestre 2014, ponendo anche le premesse affinché se un'opera parte abbia le risorse per "fare cantiere". Inoltre i finanziamenti fermi dovranno essere riassegnati a opere che creino cantieri a breve.

### **ACCESSO AL CREDITO**

La Cassa Depositi e Prestiti potrà acquistare titoli emessi dalle banche derivanti dalla cartolarizzazione di crediti verso le Pmi. Le risorse provenienti dalla Cassa dovranno essere reinvestite dagli istituti di credito in prestiti alle Pmi.

La possibilità per Cdp di acquistare titoli di cartolarizzazione di crediti delle Pmi può consentire alle banche di accrescere la liquidità e di poter liberare risorse patrimoniali, oggi immobilizzate per coprire le sofferenze e altri tipi di incagli, per nuovi impieghi.

L'Ance comunque suggerisce che venga prevista una vigilanza stretta sull'effettivo reimpiego da parte delle banche dei fondi otte-

### **RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA E DELLE AREE EDIFICABILI**

**Viene prevista la possibilità di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni, con esclusione espressa degli immobili "merce".**

**La rivalutazione è soggetta all'imposta sostitutiva delle imposte dirette e dell'Irap con l'aliquota del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per quelli non ammortizzabili (da versare in 3 rate annuali) e deve essere eseguita nel bilancio 2013 (da approvare nel 2014) con riferimento ai beni iscritti nel bilancio relativo all'anno 2012.**

**La rivalutazione riguarda tutti i beni patrimonializzati dell'impresa, compresi fabbricati e aree edificabili, e assume efficacia dall'esercizio 2016. I beni rivalutati non possono essere ceduti o destinati a finalità estranee all'esercizio d'impresa prima del periodo d'imposta 2017.**

**La legge 147/2013 dispone anche una nuova riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole, possedute da privati non esercenti attività commerciale ed oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini.**

**In sostanza, viene nuovamente ammessa la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto alla data del 1° gennaio 2014, mediante la redazione di una perizia giurata di stima.**

UNA NUOVA  
GOVERNANCE  
SARÀ CHIAMATA  
A GESTIRE  
IL SISTEMA  
DEI FONDI  
DI GARANZIA PER  
PMI E PRIMA CASA

nuti dalla Cdp.

## **I FONDI DI GARANZIA**

### **- per le PMI**

Nella legge di stabilità è destinato un capitolo sul sistema di garanzie per l'accesso al credito di famiglie e imprese che istituisce il Sistema nazionale di garanzia che ricomprenderà il Fondo di Garanzia per le PMI, la sezione speciale di garanzia "Progetti di ricerca e innovazione", il Fondo di Garanzia per la prima casa.

La governance del Sistema sarà affidata a due rappresentanti del Ministero dello Sviluppo Economico (Mise) e un rappresentante ciascuno per Ministero dell'economia (Mef), Dipartimento per lo sviluppo e coesione economica, Conferenza permanente Stato-Regioni e da due esperti in materia creditizia designati dal Mef e dal Mise su indicazione delle associazioni delle piccole e medie imprese. La dotazione del fondo per ora è di 1,2 miliardi.

Un decreto del Mise, di concerto con il Mef, individuerà le regole di funzionamento della Sezione (tipologie di operazioni ammissibili, misura massima della garanzia in relazione al portafoglio garantito, modalità di concessione e gestione della garanzia).

### **- per la prima casa**

Il Fondo di Garanzia per la prima casa, istituito presso il Mef, sostituirà il Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie e potrà disporre complessivamente di 600 milioni (200 milioni di euro



per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016).

La garanzia del Fondo sarà concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere, e sarà possibile garantire sia l'acquisto dell'abitazione principale che gli interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica. I beneficiari della garanzia del Fondo saranno le giovani coppie, i nuclei



monogenitoriali con figli minori e i giovani under 35 titolari di un rapporto di lavoro atipico.

Una prima valutazione degli effetti del Fondo di garanzia per la prima casa porta a stimare un impatto, nel triennio, pari a oltre 70.000 compravendite in più rispetto all'attuale trend, un aumento del giro d'affari del mercato immobiliare pari a 13,5 miliardi e l'attivazione di nuovi investimenti per 4,2 miliardi.

### **- i Confidi**

La legge, inoltre, prevede la ripatrimonializzazione dei Confidi sottoposti alla vigilanza di Banca d'Italia e di quelli che realizzano operazioni di fusione finalizzate a trasformarli in intermediari vigilati e di quelli che stipulano contratti di rete per migliorare l'efficacia e l'efficienza dei propri servizi di garanzia i quali, nel loro complesso, erogano garanzie in misura pari ad almeno 150 milioni di euro.

I fondi a disposizione ammontano, complessivamente, a 225 milioni. Il sistema delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura metterà a disposizione 210 milioni di euro (70 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016) anche a favore dei Consorzi Fidi non sottoposti alla vigilanza di Banca d'Italia.

## **IMMOBILI PUBBLICI**

La legge autorizza la Cassa Depositi e Prestiti a prestare garanzie sui finanziamenti relativi agli investimenti finalizzati a migliorare l'efficienza energetica degli asset pubblici, compresi quelli relativi all'efficientamento

IL TRIBUTO  
SUI SERVIZI  
COMUNALI  
INDIVISIBILI  
(TASI)  
SI APPLICA  
ANCHE  
SULL'INVENDUTO

delle reti di illuminazione pubblica, realizzati attraverso il ricorso a forme di partenariato pubblico e privato o a società private appositamente costituite per garantire il pagamento dei corrispettivi dovuti dall'amministrazione pubblica per la realizzazione degli interventi (Esco).

### TASSE: LA IUC

La legge di stabilità apporta importanti modifiche anche in tema di fiscalità immobiliare. In particolare, al posto del Trise (previsto nel testo originario del

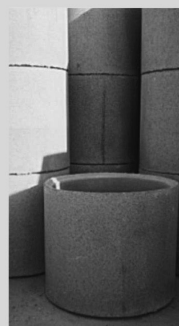
DdL di Stabilità 2014), è stata introdotta una nuova **Imposta Unica Comunale (Iuc)** che si articola in tre componenti:

**1.** l'**IMU** continua ad essere disciplinata dall'art.13 del D.L.201/2011 (ai fini Imu viene mantenuta l'esclusione dei fabbricati costruiti per la vendita, "beni merce" delle imprese edili), ma come spiegheremo ben presto un'altra tassa prende il suo posto.

**2.** la **TARI** sulla gestione dei rifiuti urbani e assimilati, a carico del possessore/deten-

tore di immobili (locale a o area scoperta a qualsiasi uso adibiti) idonei a produrre rifiuti urbani o assimilati. La tariffa è commisurata alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare, già assoggettata all'attuale Tares (o Tia), con aliquota che verrà definita dal Comune con proprio regolamento;

**3.** la **TASI** sui servizi indivisibili dei Comuni, a carico del proprietario e, pro quota, dell'eventuale occupante dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio



**MANUFATTI E PREFABBRICATI IN CEMENTO . IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE**

25077 Roè Volciano (BS)  
Tel. 0365 556509/556137 - Fax 0365 556884  
[www.bosettisrl.it](http://www.bosettisrl.it) - [info@bosettisrl.it](mailto:info@bosettisrl.it)

CI RISIAMO:  
LA TASI  
SULL'INVENDUTO  
RAPPRESENTA  
UNA IMPOSIZIONE  
IMPROPRIA  
A DANNO DELLE  
IMPRESE EDILI

regolamento). Tale componente si applica con aliquota base dell'1 per mille sul valore catastale degli immobili (aree e fabbricati, compreso il "magazzino" delle imprese edili), determinato con le stesse modalità vigenti ai fini Imu.

La disciplina della IUC prevede l'obbligo di presentare una specifica dichiarazione entro il 30 giugno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili all'imposta, con effetto anche per gli anni successivi.

Inoltre, per l'abitazione principale, la TASI può ritenersi integralmente sostitutiva della tassazione Imu e della componente della Tares relativa ai servizi indivisibili. Diversamente, per tutti gli altri immobili (seconde case ed immobili non residenziali), la stessa Tasi sostituisce solo la maggiorazione Tares relativa ai servizi indivisibili, ed opera come una maggiorazione dell'Imu.

### **TASI SULL'INVENDUTO**

Il tributo sui servizi comunali indivisibili (Tasi) colpisce anche l'invenduto delle imprese edili (cd. "beni merce"), che subisce così un prelievo decisamente improprio.

Difatti, se da un lato i fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita, e non ancora ceduti né locati, non essendo utilizzati, non fruiscono di alcun servizio comunale, dall'altro le aree destinate all'utilizzo edificatorio già contribuiscono al finanziamento dei servizi comunali, attraverso gli oneri urbanistici e/o la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'introduzione della Tasi

comporta, quindi, effetti deleteri su tutti i "beni merce" delle imprese edili, sui quali, dopo l'esclusione dalla tassazione Imu, viene sostanzialmente reintrodotta un'imposta patrimoniale, camuffata da imposta sui servizi, tra l'altro non fruiti da tali fabbricati, con aliquote che possono variare tra l'1 per mille e il 2,5 per mille per il 2014, sino ad arrivare al 10,6 per mille dal 2015.

Per quanto attiene alle aree, poi, la Tasi si aggiunge all'Imu, con un'evidente duplicazione d'imposta.

È pertanto evidente - sottolinea l'Ance - la necessità di riconoscere espressamente l'esclusione dalla Tasi per tutti gli immobili facenti parte del cd. "magazzino" delle imprese edili, ovverosia fabbricati di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati per la successiva vendita ed aree edificabili

### **LE CASE SFITTE**

La legge di stabilità reintroduce l'Irpef sulle abitazioni non locate situate nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale.

In particolare, con effetto già dal 2013, tali immobili concorreranno alla determinazione del reddito imponibile IRPEF nella misura del 50% della rendita catastale, rivalutata del 5% ed aumentata di 1/3.

In sostanza, alla luce delle nuove disposizioni, su una seconda casa non locata, la nuova articolazione dei tributi locali sul possesso di immobili potrebbe tradursi in un pesante aggravio del carico fiscale, dovendo scontare

l'assoggettamento a ben 3 imposte (Imu, Tasi e Tari), che diventano 4 in considerazione della reintroduzione dell'Irpef anche sulle abitazioni a disposizione.

### **DEDUCIBILITÀ IMU**

A decorrere dal periodo d'imposta 2013, viene stabilita la deducibilità dal reddito d'impresa imponibile Irpef/Ires, di un importo pari al 20% dell'Imu pagata sugli immobili strumentali (sia per natura che per destinazione). A tal riguardo è stato previsto che per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013, la deducibilità dal reddito d'impresa Irpef/Ires viene aumentata, con un'aliquota pari al 30%.

L'imposta è, invece, indeducibile dall'Irap.

Come si evince dal testo normativo, la deducibilità dell'Imu dal reddito d'impresa è limitata ai soli immobili strumentali (capannoni, uffici, negozi, etc), non interessando invece più genericamente i beni d'impresa, come proposto in sede di prima approvazione.

La disposizione, pertanto, non si applica alle aree edificabili iscritte tra i "beni merce" (rimanenze) delle imprese edili, che rimangono assoggettate ad Imu e per le quali l'imposta comunale non può essere scomputata dal reddito d'impresa da assoggettare ad Irpef/Ires.

**Claudio Venturelli**

*(nel prossimo numero analizzeremo altri punti della legge di stabilità con un approfondimento sul mercato del lavoro)*