



GIULIANO CAMPANA: “RIFORME, LA STRADA ADESSO È GIUSTA MA SERVIREBBE PIÙ CORAGGIO”



È forse la prima volta, dopo i governi Monti, Letta e Berlusconi, che l'Esecutivo fa un passo avanti a favore del comparto edile. E il merito deve essere attribuito non solo a Renzi, ma anche alla costante iniziativa dell'Ance che, attraverso l'impegno del vicepresidente con delega ai temi fiscali, Giuliano Campana, non ha mai cessato di far sentire la voce propria e degli iscritti nelle dovute sedi istituzionali. Pur tuttavia Campana è parzialmente soddisfatto: vi sono ancora ulteriori passi da fare affinché l'iniziativa complessiva diventi strutturalmente utile alla “locomotiva edile”.

Il vicepresidente nazionale Ance, Giuliano Campana, è stato protagonista dei tavoli istituzionali per l'ottenimento dei risultati fiscali a favore del comparto

Giuliano Campana, vicepresidente Ance con delega alle questioni economico-fiscali e tributarie, fa il punto delle politiche nazionali che, pur mettendo fieno nella cascina del comparto edile, presentano alcune “manchevolezze” strutturali che non delineano il quadro di una politica a medio-lungo termine.

I risultati raggiunti dall'Ance e dallo stesso Campana sono innegabili, ma altro ancora può e deve essere fatto affinché il comparto possa mettere benzina nel serbatoio della macchina della ripresa. Esaminiamo allora con Campana i punti fondamentali delle iniziative

in atto: dalla locazione agevolata, alla detassazione sull'acquisto delle abitazioni in classe energetica A o B, al leasing abitativo, all'imposta di registro e alla Tasi.

► Agevolazione fiscale per l'acquisto di case da destinare alla locazione (la “Scellier”).

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 3 dicembre 2015 del Decreto Ministeriale che detta le specifiche norme operative si dà completa attuazione all'incentivo fiscale per l'acquisto di abitazioni, nuove o ristrutturate ed in classe energetica A o B, da

“IL SISTEMA
DEL CANONE
AGEVOLATO
NON È ESTESO
ALLE IMPRESE
E QUESTO
È DECISAMENTE
UN ERRORE”

destinare alla locazione. Il provvedimento peraltro limita la propria operatività agli immobili destinati alla locazione a canone concordato. “Come Ance avevamo più volte richiesto, al fine di consentire un significativo impulso al mercato immobiliare, che i benefici fiscali introdotti fossero rivolti anche alle locazioni a canone libero. Ma così non è stato e quindi l’agevolazione spiega i propri effetti in misura limitata non potendo ricoprire in toto il mercato delle locazioni”.

“Su questo versante - spiega ancora Giuliano Campana - i

temi da affrontare sono due: innanzitutto spiegare ai possibili investitori che il canone agevolato non necessariamente deve essere molto inferiore al canone di normale mercato, in secondo luogo l’esempio dal quale il sistema è stato mutuato, ovvero la legge Scellier francese, a differenza del sistema italiano, allarga i propri confini alle imprese. Purtroppo questo accade spesso nel nostro Paese, ma non dobbiamo dimenticare che le imprese avrebbero la possibilità di mettere sul mercato numerosi immobili a beneficio del successo dell’iniziativa e come dimostra la Francia dove, per inciso, tale manovra ha sortito effetti decisamente positivi, risollevando il comparto edile da una crisi forse peggiore della nostra”.

Spieghiamo quindi che con il decreto viene peraltro recepito un punto di particolare importanza per il settore sull’ambito operativo del

beneficio, quello relativo alla definizione di “abitazioni invendute alla data del 12 novembre 2014”.

In tale concetto, rientrano, non solo le abitazioni già ultimate al 12 novembre 2014, ma anche quelle per le quali, sempre a questa data, fosse stato già rilasciato il titolo abilitativo, ovvero fossero stati già avviati gli adempimenti prepedentici all’edificazione e cioè, ad esempio, la sottoscrizione della convezione con il Comune (adempimento necessario, ad esempio, per gli interventi di edilizia convenzionata).

Di particolare interesse quanto dettato dalla disciplina in ordine agli incentivi fiscali riconosciuti a favore degli acquirenti di immobili oggetto della norma in parola.

Viene infatti prevista una deduzione dal reddito utile ai fini Irpef di un importo pari al 20% del prezzo di acquisto dell’immobile entro il tetto massimo del costo di acquisto pari a 300.000 euro da ripartire in 8 anni. Inoltre viene stabilita altresì una deduzione Irpef degli interessi passivi relativi ai mutui sottoscritti per l’acquisto dell’immobile

destinato alla locazione pari al 20% degli interessi stessi senza alcun tetto.

► Detassazione acquisto abitazioni in classe energetica “A” o “B”.

Il provvedimento riguarda le agevolazioni da riconoscere ai soggetti che nel 2016 acquireranno dall’impresa costruttrice un’abitazione di classe energetica A o B.

Si tratta di una detrazione Irpef commisurata al 50% dell’Iva dovuta sull’acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, effettuato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d’imposta nel quale l’acquisto è effettuato e nei 9 successivi. Il beneficio, quindi, spetterà alle persone fisiche che nel 2016 acquireranno dalle imprese costruttrici abitazioni in classe A o B, di nuova costruzione od incisivamente ristrutturate, a prescindere dall’uso che ne faranno (come “prima casa”, abitazione da dare in affitto o da tenere a disposizione) ed a prescindere dall’accatastamento (potendo questa essere anche qualificata come “casa di lusso”, classificata in una delle categorie catastali A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico). La limitazione temporale ad un anno, decisa durante l’iter parlamentare, ne accentua la natura fortemente anticon-

giunturale, come strumento di smobilizzo dell’invenduto delle imprese di costruzioni.

“Il fatto più interessante - sot-



“Nel nuovo mercato della locazione si devono facilitare anche le imprese”



“La detassazione favorirà chi acquirerà case a basso impatto energetico”

CLASSE A E B:
“CON LA
DETRAZIONE
DECENNALE
L’IVA PRIMA CASA
CALA DAL 4 AL 2 %,
SULLA SECONDA
DAL 10 AL 5%”

tolinea ancora Giuliano Campana - è che con la detrazione decennale in realtà l’Iva sulla prima casa passa dal 4 al 2%, mentre sulla seconda casa dal 10 al 5%. La questione vera - aggiunge - è che l’Agenzia delle Entrate ha previsto un’interpretazione restrittiva dello spirito della legge, non considerando alla stessa stregua delle nuove abitazioni anche quelle sottoposte a ristrutturazione. Un controsenso quando si pensa che oggi il vero mercato consiste proprio nel recupero degli immobili. C’è poi il tema temporale: un’opzione di questo tipo non può essere limitata ad un solo anno, ma dovrebbe essere strutturale, quindi estesa nel tempo in modo illimitato. Poi mi si deve spiegare (spero lo si faccia in fretta) per quale motivo se ho versato un anticipo nel 2015 e perfeziono il rogito entro quest’anno dovrei essere escluso dal beneficio”.

► **Imposta di registro, il “salva banche” e l’iniquo sistema delle aste.**

“Uno dei problemi più inquietanti contenuti nel decreto salva banche prevede che un soggetto possa acquistare un’abitazione pagando semplicemente 200 euro di imposta di registro. Questo - prosegue Campana - mi induce a pensar male, poiché espone ancor di più i costruttori ai capricci del sistema finanziario. Mi spiego: se una banca può immettere sul mercato delle aste immobili con tali sconti fiscali che interesse può avere nell’aiutare un imprenditore edile a risollevarsi? Magari se in gioco vi sono degli immobili di pregio? Si rischia di creare un

sistema parallelo decisamente punitivo per l’edilizia e destinato ad alterare i valori di mercato”. “Se vogliamo riportare equità allora permettiamo che le imprese prendano in permuta abitazioni con una tassa di registro di soli 200 euro, favorendo un sistema virtuoso di ricambio e imponendo la vendita entro un quinquennio, mettendo così il comparto in grado di programmare le ristrutturazioni di cui si avverte urgentemente il bisogno”.

La Legge di Stabilità 2016 un passo in avanti comunque lo fa: prevede una disposizione in materia di applicabilità dei benefici fiscali (IVA 4%) per l’acquisto della “prima casa”. In particolare, viene stabilito che dette agevolazioni si applicano anche al riacquisto di una nuova abitazione, a condizione che la “prima casa” già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Tale modifica produce positivi effetti per le imprese, in quanto in tali casi per l’acquisto o la costruzione di una nuova abitazione dall’impresa l’aliquota IVA da applicare viene stabilita nella misura del 4%.

► **Leasing abitativo: uno strumento importante da interpretare e conoscere meglio.**

E’ la disposizione più innovativa, nota come “acquisto prima casa con la locazione finanziaria”. “Ma come novità assoluta - spiega Campana - deve essere meglio divulgata e digerita dal grande pubblico. Più precisamente, il beneficio consiste nel riconoscimento della detrazione Irpef del 19% dei canoni di locazione del contratto di leasing (capitale e interessi),

entro un tetto massimo annuo non superiore a 8 mila euro, nonché, in caso di acquisto dell’immobile al termine del contratto di locazione finanziaria, della detrazione Irpef del 19% del costo di acquisto dell’immobile, entro un tetto massimo non superiore a 20 mila euro.

L’agevolazione spetta, indipendentemente dalla classe catastale, in misura intera per gli acquirenti di età sino a 35 anni e che hanno un reddito complessivo sino a 55 mila euro”.

Mentre per gli acquirenti di età superiore ai 35 anni, ma con reddito complessivo sempre sino a 55.000 euro, il beneficio spetterà con limiti massimi dimezzati (4.000 euro per i canoni di locazione e 10.000 euro per il prezzo del riscatto).

L’agevolazione competerà a prescindere dall’acatastamento dell’immobile destinato a prima casa di abitazione (potendo questa essere anche qualificata come casa di lusso, classificata in una delle categorie catastali A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico). Il leasing per l’acquisto della prima casa di abitazione viene introdotto in via sperimentale per cinque anni, dal 2016 al 2020.

► **L’esclusione della Tasi, le agevolazioni e il magazzino delle imprese.**

La Legge di stabilità 2016 ha eliminato la TASI sulla casa adibita ad “abitazione principale” del contribuente che, pertanto, dal 1° gennaio 2016, non sconterà più alcun prelievo locale di carattere patrimoniale (né IMU né TASI).

“LEASING
ABITATIVO:
COME NOVITÀ
ASSOLUTA
DEVE ESSERE
MEGLIO
DIVULGATO
AL PUBBLICO”

La cancellazione del prelievo interessa tutte le “prime case” dei contribuenti, ad eccezione delle unità immobiliari residenziali accatastate nelle categorie considerate di lusso, ossia: A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico), per le quali, quindi, viene mantenuto il prelievo IMU/TASI.

Per quel che riguarda le abitazioni concesse in locazione, a favore del proprietario, viene previsto lo sconto del 25% sulla TASI dovuta per i fabbricati locati a canone concordato.

La Legge di Stabilità prevede che, dal 2016, l'aliquota base della TASI, applicata ai cd. “beni merce” delle imprese edili (“fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”) sia fissata all'1 per mille, con facoltà dei Comuni di aumentarla al massimo al 2,5 per mille o di ridurla fino ad azzerarla.

Questa modifica fissa per tali immobili un tetto massimo all'aliquota TASI che, altrimenti, dal 2016 sarebbe potuta arrivare all'aliquota massima del 10,6 per mille (più lo 0,8 per mille, che il Comune può applicare, anche nel 2016, sugli immobili diversi dall'abitazione principale non di lusso).

Per Campania “la disponibilità reale degli enti locali la si potrà verificare nell'opzione, lasciata agli enti locali, di abbattere completamente l'aliquota.

Ma questo - conclude il vicepresidente Ance, Giuliano Campana - lo verificheremo sul campo”.



► **Recupero, riqualificazione energetica e interventi di messa in sicurezza antisismica**

Eccoci quindi agli ultimi capitoli, per i quali Campania si augura “possa finire il tempo delle continue reiterazioni e diventino definitivi e strutturali”.

La Legge di Stabilità 2016 conferma la proroga delle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie.

In particolare viene prorogato a tutto il 2016 il termine d'applicazione della detrazione IRPEF “potenziata” al 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per le spese sostenute dal 1° gen-

naio 2016 al 31 dicembre 2016, relative a:

- interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria sulle parti comuni, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), nonché ulteriori interventi agevolabili (ad esempio, eliminazione delle barriere architettoniche, misure volte a prevenire atti illeciti di terzi);

- acquisto di abitazioni poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, entro diciotto mesi dal termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile.

Rimane confermata, altresì, la proroga della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti che si applicherà ancora nella misura del 65% per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, anche con riferimento ai lavori su parti comuni condominiali (ovvero su tutte le unità immobiliari che compongono il condominio).

Infine, dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 viene riconosciuta la proroga anche del “Bonus antisismica”, che consiste in una detrazione IRPEF/IRES pari al 65% delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro, per interventi di messa in sicurezza statica.

Il beneficio riguarda le abitazioni principali e gli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2).