



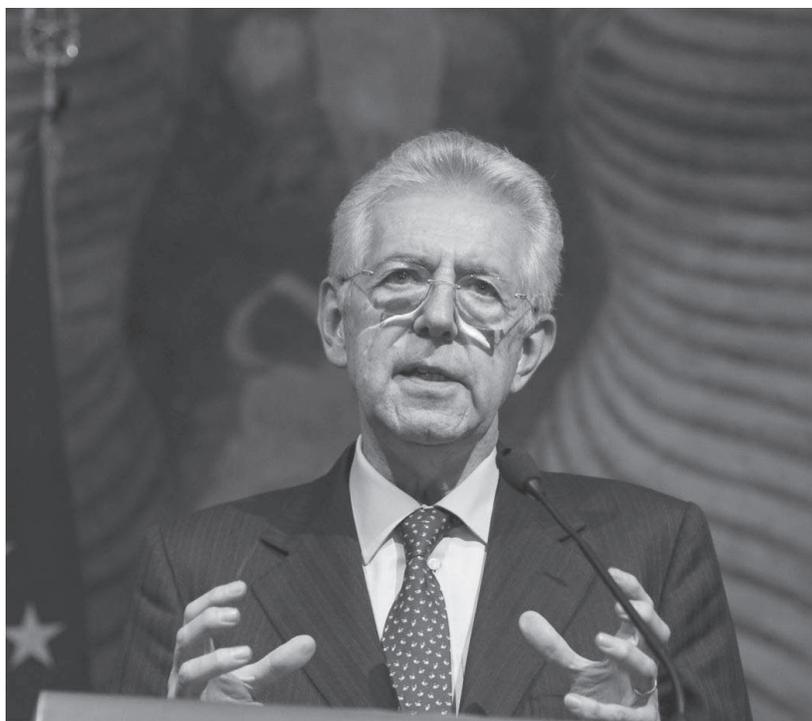
LA DETRAZIONE
DEL 36 PER CENTO
DIVENTA
STRUTTURALE,
MA IN COMPLESSO
I PROVVEDIMENTI
SONO DI ASSOLUTO
... SFAVORE

IL DECRETO “SALVA ITALIA” CON IMU E INDICI CATASTALI NON SALVA IL COMPARTO EDILE

Imu in sostituzione dell'Ici, introduzione della Tares (nuovo tributo comunale sui rifiuti e i servizi), messa a regime della detrazione del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni, aggiornamento delle aliquote Iva e, infine, misure per lo sviluppo.

Sono questi alcuni dei temi contenuti nel “pacchetto casa” del decreto “Salva Italia” del Governo Monti, convertito in legge il 6 dicembre scorso.

Un testo che conviene approfondire cercando di capire quali siano i pregi (pochi) e i problemi (molti) che si rifletteranno sul comparto edile, alle prese con una crisi strutturale senza precedenti.



I provvedimenti del Governo Monti mirano a fare cassa, in quanto allo sviluppo....

Il decreto “Salva Italia” è ormai legge da dicembre, quindi pienamente operativo. Chi si aspettava un grande sforzo per il rilancio del “sistema Paese” probabilmente oggi è deluso.

I professori del Governo Monti hanno avuto in primo luogo l'obbligo di fare cassa. Un impegno assolto con metodo scientifico, tanto che ci ritroviamo aumenti a raffica per effetto dell'aumento delle accise sui carburanti e il rincaro dell'Iva. Due correttivi che

aumentato i costi per le imprese e rallentato i consumi. Un guaio, in particolare per l'edilizia, che vive forse il peggior momento dal dopoguerra.

Esaminiamo comunque nel dettaglio quali sono i punti favorevoli e quelli contrari contenuti nel testo emanato dal Governo e ratificato dal Parlamento.

Tra le misure fiscali contenute nel cosiddetto “pacchetto casa”, si evidenziano l'introduzione anticipata al 2012 dell'Imu, applicata

L'IMPONIBILE
IMU È PARI
ALLA RENDITA
CATASTALE
RIVALUTATA DEL 5%
E MOLTIPLICATA
PER I NUOVI
COEFFICIENTI

anche sulla “prima casa”, la messa a regime della detrazione del 36% e la proroga di un ulteriore anno della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici.

Accanto a queste disposizioni, il provvedimento contiene anche la sostituzione del taglio lineare delle agevolazioni fiscali, previsto dalla “Manovra di Ferragosto”, con l’aumento “temporaneo” di 2 punti percentuali delle aliquote Iva del 21% e del 10% per il trimestre ottobre-dicembre 2012, che potrebbe divenire “strutturale” nel 2013 e subire un ulteriore incremento forse già dal prossimo ottobre, qualora non venga portata a termine la riforma fiscale entro settembre 2012, tale da assicurare specifici e determinati effetti sul gettito erariale.

Nel testo definitivo della legge sono presenti, inoltre, anche un insieme di “misure per lo sviluppo”, tra le quali la deducibilità dall’Ires/Irpef della quota di Irap relativa al costo del lavoro.

Esaminiamo di seguito le principali novità introdotte dal dettato legislativo.

IL PACCHETTO CASA

Per quanto riguarda le misure riguardanti la casa viene introdotta l’Imu in sostituzione dell’Ici. Una novità che va di pari passo con la rivalutazione dei coefficienti catastali.

Stangata Imu - L’Imposta Municipale Propria di fatto ripristina, pur se con alcune mitigazioni, l’Ici sulla prima casa e verrà applicata sul possesso degli immobili in sostituzione dell’Ici



Pacchetto casa: più tasse, niente incentivi

e dell’Irpef e relative addizionali dovute sugli immobili non locati. L’aliquota Imu ordinaria è stabilita nello 0,76% (con facoltà dei Comuni di ridurla o aumentarla dello 0,3%), mentre per l’abitazione principale e relative pertinenze è pari allo 0,4% (con possibilità per i Comuni di aumentarla o ridurla dello 0,2%) e per i fabbricati rurali ad uso strumentale è ridotta allo 0,2% (con possibile riduzione sino allo 0,1%).

Viene stabilito, inoltre, che i Comuni possano applicare l’aliquota allo 0,4% anche per gli immobili strumentali e per gli immobili posseduti da soggetti Ires (società di capitali), nonché, più in generale, per quelli concessi in locazione a terzi.

La base imponibile è pari, per i fabbricati, alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i nuovi coefficienti catastali, aggiornati ai soli fini Imu. Si tratta di fatto di una “stangata” decisamente importante, da non sottovalutare per l’impatto negativo (soprattutto psicologico, a dire il vero) che tale novità potrà avere sugli investitori immobiliari.

Se per le aree edificabili, resta invece ferma la base imponibile Ici, pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, è interessante esaminare alcune regole connesse all’Imu.

La tassazione dell’abitazione principale è comunque soggetta ad alcune detrazioni, a partire da una “fissa” di 200 euro. Nel testo approvato dalla Camera, per gli anni 2012 e 2013, viene prevista una maggiorazione della suddetta detrazione, pari a 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a

L'INTRODUZIONE
DELL'IMU GRAVA
NON SOLO
SUGLI IMMOBILI
DELLE IMPRESE,
MA INCLUDE
IL COSIDDETTO
"MAGAZZINO"

26 anni (con dimora e residenza nell'abitazione). Tale maggiorazione non può comunque superare l'importo di 400 euro (in sostanza, la detrazione complessiva potrà arrivare sino ad un massimo di 600 euro).

Ma ciò che peserà di più non è tanto la tassa in quanto tale, ma i parametri sui quali viene calcolata. Oltre alla rivalutazione dei coefficienti catastali, infatti, per le abitazioni, il "coefficiente moltiplicatore" passa da 100 a 160, conseguentemente la base imponibile Imu è determinata dalla rendita catastale rivalutata del 5%,

moltiplicata per 160, e non è poco.

Inoltre, con l'Imu va a farsi benedire il principio del federalismo fiscale. Il 50% delle entrate, infatti, viene riservato allo Stato.

Per il settore delle costruzioni, e per l'immobiliare in genere, l'introduzione dell'Imu grava pesantemente non solo sulla casa, ma anche, in generale, sugli stessi

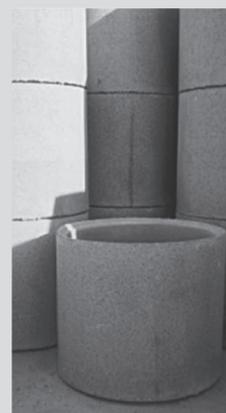
immobili delle imprese, ivi incluso il cosiddetto "magazzino" delle imprese edili.

Già da tempo, l'Ance ha evidenziato che la tassazione del "magazzino" è una forma di imposizione iniqua, che colpisce le imprese proprio nei momenti di difficoltà, in cui il mercato non drena rapidamente l'offerta, ed è

La tassazione del "magazzino" è una forma di imposizione iniqua, che colpisce le imprese proprio nei momenti di difficoltà, in cui il mercato non drena rapidamente l'offerta, ed è l'unica forma di tassazione sull'inventario tra i settori industriali.



bosetti srl



MANUFATTI E PREFABBRICATI IN CEMENTO . IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE

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

DAL 1° GENNAIO
DEL 2013
SARÀ ISTITUITO
IL NUOVO TRIBUTO
COMUNALE
SUI RIFIUTI
E SUI SERVIZI,
LA TARES

l'unica forma di tassazione sull'investimento tra i settori industriali.

Inoltre, l'aumento dei "coefficienti moltiplicatori" per la determinazione dei valori catastali, con un unico coefficiente, non tiene conto delle differenze tra nuovi e vecchi accatastamenti (in molte realtà gli accatastamenti dei fabbricati di nuova costruzione sono già molto più vicini al valore reale), e neppure dell'allocazione territoriale dei fabbricati.

La T.A.R.E.S. - Dal 1° gennaio 2013, sarà istituito in tutti i Comuni del territorio nazionale il nuovo tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, appunto la Tares, che sostituirà tutti i vigenti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti urbani.

Il nuovo tributo sarà dovuto da tutti i possessori, occupanti o detentori a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti urbani (fanno eccezione le aree scoperte pertinenziali o accessorie alle abitazioni e quelle condominiali non detenute o occupate in via esclusiva).

Detrazione del "36%" - Finalmente una notizia che contiene elementi positivi. Dal 1° gennaio 2012, viene resa strutturale la detrazione Irpef del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni, che viene estesa anche alla ricostruzione ed al ripristino degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi.

Resta fermo che la detrazione si applica nella misura del 36% delle spese sostenute fino ad un massimo di 48mila euro, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Per quanto riguarda gli interventi condominiali, il disegno di

legge di conversione specifica che sono agevolabili i lavori eseguiti su tutte le parti comuni dell'edificio residenziale, così come elencate nell'art.1117 del Codice Civile.

Confermata anche l'applicabilità della detrazione agli acquisti di immobili residenziali ristrutturati e ceduti da imprese edili, a condizione che l'acquisto sia effettuato entro i 6 mesi successivi all'ultimazione dei lavori.

A tal proposito, l'Ance ha già evidenziato l'esiguità del periodo temporale concesso per l'acquisto dell'immobile "agevolato" (6 mesi dall'ultimazione dei lavori), che rende sostanzialmente inapplicabile l'agevolazione, soprattutto in periodi di contrazione del mercato come quello attuale.

Si sottolinea che la disposizione agevolativa si applica anche agli interventi di risparmio energetico (ai sensi del co. 1 lett. h del nuovo art. 16bis del T.U.I.R.-D.P.R. 917/1986), ma solo a partire dal 2013, ossia successivamente al termine di vigenza della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici.

Ciò comporta che, a differenza di quanto finora stabilito, per il periodo d'imposta 2012, gli interventi di riqualificazione energetica, che non consentono il conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti per il 55%, sono esclusi dal 36%.

Da ultimo, si segnala che il legislatore torna sul tema della trasferibilità della detrazione a fronte della cessione dell'abitazione oggetto dell'intervento di recupero. Il venditore, in sostanza, può scegliere se continuare ad utilizzare in prima persona la detrazione, oppure trasferirla all'acquirente. In assenza

di specifiche indicazioni nell'atto di trasferimento, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

La proroga del "55%" - Viene prevista anche la proroga, sino al 31 dicembre 2012, della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici, con le medesime modalità operative attualmente vigenti.

È stato, inoltre, esteso l'ambito applicativo della detrazione con riferimento agli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (in tal caso il limite massimo di detrazione spettante è pari a 30mila euro).

Aumento dell'Iva - Dal 1° ottobre al 31 dicembre 2012, è previsto l'aumento di 2 punti sia per l'aliquota Iva ridotta del 10% sia per quella ordinaria del 21% (si passa rispettivamente al 12% e al 23%). L'aumento verrà mantenuto anche nel 2013, anzi, potrebbe essere suscettibile di ulteriori ritocchi.

In materia, l'Ance ha già evidenziato come l'aumento delle aliquote Iva incida negativamente sui consumi e sullo sviluppo e, in particolare, sono state avviate le più opportune iniziative, affinché venga scongiurato il rischio che l'aumento dell'aliquota ridotta del 10%, previsto per il trimestre ottobre-dicembre 2012, diventi "strutturale", tenuto conto che coinvolge gran parte delle operazioni del settore edilizio.

MISURE PER LO SVILUPPO

In materia di misure per lo sviluppo, il provvedimento prevede alcune novità, a titolo di

CON EFFETTO
GIÀ DAL PERIODO
D'IMPOSTA 2011,
VIENE DISPOSTO
L'INCREMENTO
DELL'ALIQUOTA
DELL'ADDIZIONALE
REGIONALE IRPEF

consolazione rispetto alla “stangata” generale:

Introduzione dal 2011 dell’Ace - Si tratta di una deduzione dal reddito d’impresa di un importo corrispondente al “rendimento nozionale” del nuovo capitale proprio apportato in azienda (viene agevolato l’incremento di capitale proprio rispetto a quello esistente alla chiusura dell’esercizio al 31 dicembre 2010).

In particolare, per il primo triennio di applicazione (2011-2013), l’aliquota del “rendimento nozionale” è fissata al 3%, mentre dal 2014 la stessa verrà determinata con apposito decreto ministeriale.

Deducibilità dall’Ires e dall’Irpef della componente Irap-costo del lavoro.

Viene prevista l’integrale deducibilità, ai fini Ires/Irpef, della quota Irap gravante sul costo del lavoro dipendente e assimilato.

In pratica, il 100% della quota di Irap riferita al costo dei lavoratori dipendenti (al netto delle deduzioni spettanti) va ad abbattere il reddito imponibile Ires/Irpef del datore di lavoro.

Vengono, inoltre, rafforzate le attuali agevolazioni Irap connesse al costo dei lavoratori, in caso di dipendenti di età inferiore a 35 anni o di sesso femminile.

Le suddette disposizioni hanno efficacia a decorrere dal periodo d’imposta 2012.

Del vecchio regime permane la deduzione del 10% che riguarderà l’ammontare dell’Irap riferita ai soli interessi passivi e oneri assimilati.

Estensione della “Tremonti infrastrutture” - La “Tremonti infrastrutture”, introdotta dalla Legge di stabilità 2012 limitatamente alle opere autostradali, consiste nella possibilità di prevedere, in sostituzione parziale od integrale del contributo pubblico, la “defiscalizzazione” del reddito delle società di progetto, costituite per la realizzazione in “project financing” delle opere.

Il D.L. 201/2011 estende l’utilizzo di tale strumento anche alla realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione ferroviaria metropolitana e di sviluppo e ampliamento di porti e dei collegamenti stradali e ferroviari inerenti i porti nazionali, appartenenti alla rete strategica transeuropea. Tuttavia, tenuto conto che l’agevolazione fiscale andrebbe a sostituire il finanziamento pubblico, occorrerebbe introdurre anche specifici sgravi fiscali in favore dei soggetti finanziatori.

LE ALTRE NOVITÀ

Accertamento tramite Studi di Settore - A decorrere dal periodo d’imposta 2011 (dichiarazioni dei redditi 2012), a favore dei

contribuenti che risultino congrui e coerenti, anche per effetto di adeguamento, alle risultanze degli Studi di Settore, si applicano:

a) o la preclusione degli accertamenti basati su “presunzioni semplici” ai fini delle imposte dirette e dell’Iva, o la riduzione di un anno dei termini di decadenza per l’attività d’accertamento, sempre ai fini delle imposte dirette e dell’Iva, a condizione che non siano commesse violazioni che comportino obbligo di denuncia per reato penale tributario;

b) o, ancora la possibilità di determinare sinteticamente il reddito complessivo in sede d’accertamento, solo se il reddito accertabile ecceda di almeno un terzo quello dichiarato.

Diversamente, i contribuenti che non risultino congrui e coerenti alle risultanze degli Studi di Settore saranno oggetto di specifici piani di controllo da parte dell’Agenzia delle Entrate e della Guardia di finanza.

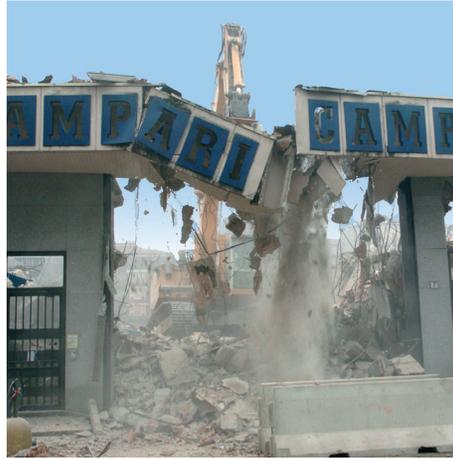
Aumento dell’addizionale regionale all’Irpef - Infine, nel nostro quadro sintetico, ricordiamo che con effetto già dal periodo d’imposta 2011, viene disposto l’incremento dell’aliquota di base dell’addizionale regionale all’Irpef che, dallo 0,9% passa all’1,23% (e non è poco).

Mettere sul piatto della bilancia vantaggi e svantaggi per le imprese non è semplice. Diciamo che, tolte le agevolazioni sul costo del lavoro e la conferma delle detrazioni del 36 e 55 per cento, non resta molto per il rilancio concreto del comparto edile.

Claudio Venturelli

Viene prevista l’integrale deducibilità, ai fini Ires/Irpef, della quota Irap gravante sul costo del lavoro dipendente e assimilato. In pratica, il 100% della quota di Irap riferita al costo dei lavoratori dipendenti (al netto delle deduzioni spettanti) va ad abbattere il reddito imponibile Ires/Irpef del datore di lavoro.

Gli specialisti nelle demolizioni.



Esperienza, competenza tecnica e un'ampia flotta di mezzi permettono di pianificare ogni tipologia di demolizione civile, industriale o chirurgica ad altezze anche superiori ai 40 metri, garantendo recupero, trasporto, smaltimento, riciclaggio dei materiali e abbattimento della polverosità con opportune nebulizzazioni d'acqua, nel massimo rispetto dell'ambiente.

CORBAT

DEMOLIZIONI



CORBAT S.p.A.



Via Don Lorenzo Milani, 58/60 • 25020 Flero (Bs) • Tel. 030 254 0081 / 264 0483 • Fax 030 254 0082
 info@corbat.it • www.corbat.it