



FINALMENTE
SONO STATE
ACCOLTE
ANCHE
LE ISTANZE
DA ANNI
RICHIESTE
DAL COMPARTO

C'È UN POSTO PER L'EDILIZIA NEL DECRETO PER IL RILANCIO VARATO DAL GOVERNO MONTI

Modifiche alla fiscalità immobiliare, bonus ristrutturazioni, project bond per le infrastrutture e piano delle città. Il 15 giugno scorso il Consiglio dei Ministri non solo ha preso atto della crisi del comparto edile, ma nell'approvare il decreto legge che vara i provvedimenti destinati alla crescita economica, ha finalmente tenuto conto del comparto edile.

E' un risultato importante per la categoria che premia anche l'impegno del presidente Giuliano Campana che, nel ruolo di vicepresidente nazionale, ha più volte bussato alla porta della politica per ottenere misure utili al rilancio del settore.



Il decreto per il rilancio mette in campo alcune riforme utili al comparto Edile in un momento di oggettiva e grave difficoltà

Il decreto per il rilancio dell'economia, approvato dal Consiglio dei Ministri il 15 giugno 2012, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 147 del 26 giugno 2012, ed è in vigore dalla citata data del 26 giugno 2012.

Il Governo ha voluto finalmente mettere mano ad una serie di capitoli in grado di dare impulso al comparto edile.

Certo, alla luce di quanto accaduto nell'ultimo triennio, questi correttivi avrebbero potuto essere varati in anticipo rispetto all'attuale decreto. Ma recriminare non serve, meglio prendere atto che finalmente l'Esecutivo ha vo-

luto accogliere almeno parte delle richieste della categoria. Richieste che erano note alla politica, perché più volte il presidente del Collegio Giuliano Campana, in qualità di vicepresidente nazionale dell'Ance, ha chiesto alla politica seri interventi mirati alla salvaguardia ed al rilancio del comparto edile. Il risultato ottenuto ora, in fin dei conti, è anche un successo che parla bresciano.

Ecco quindi un approfondimento dei capitoli contenuti nel decreto che più interessano l'edilizia. Spaziano dalle modifiche alla fiscalità immobiliare, ai bonus per le ristrutturazioni, ai project bond

per le infrastrutture e contemplanò il piano delle città.

Le modifiche alla fiscalità immobiliare - Nel decreto è stata inserita l'attesa norma in tema di ripristino dell'Iva in caso di cessioni e locazioni di immobili da parte delle imprese di costruzione effettuate oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero degli stessi.

L'intervento consentirà alle imprese di locare e vendere immobili senza applicare il regime di esenzione Iva, regime che determinava la rettifica dell'Iva versata in corso di realizzazione e il pro-rata di indetraibilità sugli acquisti effettuati.

L'articolo che norma la materia dispone quanto segue:

CESSIONI

Le cessioni di immobili ad uso abitativo saranno assoggettate ad Iva anche nel caso di trasferimenti di proprietà effettuati dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati oltre 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Detto regime si applicherà alle cessioni per le quali, nel relativo atto di compravendita, venga esplicitata l'opzione per l'imposizione ad Iva, cosiddetta Iva su opzione.

Rimangono in ogni caso esenti Iva le cessioni di abitazioni effettuate da soggetti diversi dalle suddette imprese.

Non potranno fruire di tale nuovo regime le imprese dei fornitori che ricevono, a titolo di permuta per i lavori eseguiti, unità abitative da parte delle imprese edili, salvo che l'immobile non venga ceduto "al rustico". In tale

ultimo caso infatti l'immobile potrà essere ultimato dal fornitore che potrà quindi rivenderlo in regime IVA. Mentre negli altri casi la cessione effettuata dalle imprese fornitrici sarà sempre esente e l'Iva sulla permuta indetraibile.

Anche per le cessioni di fabbricati strumentali viene confermata l'imponibilità ad Iva su opzione per le vendite effettuate, non più oltre quattro anni, ma oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero.

• Per tali immobili l'imponibilità riguarda le cessioni effettuate

Le cessioni di immobili abitativi saranno assoggettate ad Iva anche nel caso di trasferimenti da imprese che li hanno costruiti o ristrutturati oltre 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori

da tutti gli operatori economici.

• Contrariamente a quanto previsto per le unità abitative, nel caso i fabbricati strumentali vengano ceduti da imprese edili, in permuta per i lavori eseguiti, ad aziende fornitrici, queste ultime potranno optare, in caso di cessione, per l'imponibilità ad Iva.

• Nei casi in cui la cessione di fabbricati (abitativi e non) venga effettuata a soggetti imponibili ad Iva e la cessione sia imponibile su opzione dell'impresa edile venditrice, la relativa fattura sarà emessa con l'applicazione dell'inversione contabile (reverse charge).

• Tale meccanismo, naturalmente, non si applica nel caso

di cessione a privati, per i quali si continuerà ad emettere fattura con Iva.

LOCAZIONI

Viene disposta l'imponibilità ad Iva per le locazioni effettuate dalle imprese per le quali il locatore (l'impresa) ha dichiarato nel contratto di optare per l'imponibilità ad Iva.

Detto regime si applica alle locazioni dei seguenti immobili:

• fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito lavori di ristrutturazione edilizia, urbanistica, risanamento conservativo e restauro;

• fabbricati strumentali (ad esempio uffici, negozi, capannoni ...) che non possono, data la loro caratteristica, essere adibiti ad altra utilizzazione salvo radicali trasformazioni;

• fabbricati destinati all'housing sociale.

Naturalmente, qualora il locatore (l'impresa) non opti per il trattamento di imponibilità, la locazione rimane, in via di principio, esente dall'Iva. L'articolato prevede che, per poter fruire dell'imponibilità ad Iva dei contratti di locazione in parola, l'impresa deve aver optato a tale regime di imponibilità dichiarandolo nel contratto di locazione.

Si pone quindi il problema per i contratti di locazione in essere alla data di entrata in vigore delle nuove norme, per i quali detta opzione al momento della sottoscrizione del contratto non era possibile. Sulla problematica sono in corso approfondimenti.

DALL'ENTRATA
IN VIGORE
DEL DECRETO
LA DETRAZIONE
PER IL RECUPERO
EDILIZIO
PASSA DAL 36
AL 50 PER CENTO

BONUS RISTRUTTURAZIONI

Viene confermata ed incrementata la disciplina relativa alle detrazioni fiscali per le spese di ristrutturazione edilizia.

- Dalla data di entrata in vigore del decreto, la detrazione fiscale per il recupero edilizio passa dal 36% al 50% delle spese sostenute ed il tetto di spesa detraibile viene raddoppiato (da 48.000 a 96.000 euro per unità abitativa). La disposizione ha però una durata temporale. Infatti il decreto prevede che gli incrementi della detrazione e del limite di spesa operino sino alla data del 30 giugno 2013.

- Restano in vigore le norme attualmente in essere relative alle opere che possono fruire della detrazione fiscale in parola nonché le previsioni di fruibilità della detrazione nell'arco di 10 anni.

- Per fruire dei nuovi importi delle detrazioni il committente dovrà fare riferimento alla data di effettuazione dell'apposito bonifico, che dovrà quindi riguardare lavori iniziati successivamente alla data di entrata in vigore del decreto.

- La finalità della norma, congegnata per favorire gli interventi edili, sembra debba consentire la sua applicazione anche agli interventi in corso, limitatamente alle spese effettuate dopo l'entrata in vigore del decreto.

Quindi sia l'incremento dal 36% al 50% della detrazione fiscale che il raddoppio del tetto di spesa dovrebbero trovare spazio per tali interventi. Su questo, nonché su altri aspetti del provvedimento, si attendono chiarimenti che dovrebbero a breve essere impartiti dai competenti Dicasteri.



La possibilità di ulteriori sgravi fiscali sulle ristrutturazioni potrebbe aprire la porta ad un rilancio di questa attività utile a garantire il livello occupazionale

IL DECRETO
CONFERMA SINO
AL 31 DICEMBRE
L'EGEVOLAZIONE
AL 55 PER CENTO
PER INTERVENTI DI
RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA

• Il decreto conferma, fino al 31/12/2012, l'agevolazione fiscale del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili, prevedendone la riduzione al 50% per il periodo decorrente dal 1° gennaio 2013 sino al 30 giugno 2013.

IL MAGAZZINO ... ASPETTA

Dal provvedimento, per l'opposizione di alcuni Ministri, sono state stralciate le disposizioni che prevedevano l'esenzione, a favore delle imprese di costruzioni, dal pagamento dell'Imu per 3 anni dovuto per gli immobili invenduti.

La norma è stata derubricata per valutazioni di opportunità politica.

Il governo ha ritenuto infatti che sarebbe risultato difficile coniugare tale facilitazione alle imprese di costruzioni con il malcontento sociale determinato dall'introduzione dell'Imu.

Visto peraltro che la copertura finanziaria del provvedimento era stata prevista dalla Ragioneria dello Stato, il Ministro Passera ha dichiarato che intende riproporla nel corso dell'iter di approvazione del decreto legge.

PROJECT BOND PER NUOVE INFRASTRUTTURE

Il decreto, con l'intendimento di accelerare gli investimenti in infrastrutture pubbliche, potenzia lo strumento del project-bond già previsto dal Codice degli Appalti. Si tratta di uno strumento pensato per finanziare, con apporto di capitali privati, la realizzazione di infrastrutture pubbliche da parte

Con l'intendimento di accelerare gli investimenti in infrastrutture pubbliche, si potenzia lo strumento del project-bond già previsto dal Codice degli Appalti. Si pensa così di finanziare, con apporto di capitali privati, la realizzazione di infrastrutture pubbliche

di concessionari privati.

Con il decreto viene prevista la possibilità di emettere tali obbligazioni, sia da parte delle "Società di progetto" che si candidano alla realizzazione ed alla gestione dell'opera infrastrutturale, che da parte dei concessionari già operativi per coprire debiti precedentemente contratti, per realizzare le infrastrutture.

Al fine di incentivare la collocazione di tali bond, viene prevista la tassazione dei rendimenti con l'aliquota agevolata del 12,5 % vigente peraltro anche per i Titoli di Stato.

Viene varato il piano delle Città che punta a riqualificare le aree urbane degradate. La dotazione finanziaria, al momento disponibile, è pari a 224 milioni di euro. Una cabina di regia al Ministero delle infrastrutture selezionerà le domande dei Comuni

IL PIANO DELLE CITTÀ

Viene varato il piano delle Città che punta a riqualificare le aree urbane degradate. La dotazione finanziaria, al momento disponibile, è pari a 224 milioni di euro. Il Piano prevede la costituzione di una cabina di regia presso il Ministero delle infrastrutture che sarà chiamata a selezionare le domande che verranno presentate dai Comuni.

Detta cabina sarà guidata dal Ministero e sarà costituita da rappresentanti dell'ANCI, dell'Agenzia del Demanio, della Conferenza delle Regioni e della Cassa depositi e Prestiti (non è ancora stata fissata una data per la scadenza della presentazione di dette domande).

La cabina di regia opererà la scelta sulla base dei criteri indicati dal decreto e cioè: immediata cantierabilità dell'opera, riduzione della tensione abitativa e del degrado sociale, miglioramento della qualità urbana, miglioramento della qualità delle infrastrutture e capacità di coinvolgere investimenti privati.

Fatta la scelta sulla base dei citati criteri, verrà sottoscritto con il Comune da parte della Cabina di regia un contratto di valorizzazione urbana con il quale si regolamenteranno gli impegni dei soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto. Si tratta di un tassello importante che tenta di coniugare la possibilità di moltiplicare le potenzialità degli investimenti privati.