

DL 102/2013 “Casa”: le osservazioni ANCE alla Camera dei Deputati

13 Settembre 2013

Si è svolta il 13 settembre c.m. l'audizione informale dell'Ance, presso le Commissioni riunite Bilancio e Finanze della Camera dei Deputati, nell'ambito dell'esame, in prima lettura, in sede referente, del disegno di legge di conversione del Decreto legge 102/2013 recante “Disposizioni urgenti per in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici” (**DDL 1544/C**).

La delegazione associativa guidata dal Geom. Giuliano Campana, Vice Presidente del settore economico-fiscale-tributario, ha in premessa espresso apprezzamento per i contenuti del provvedimento che mette le costruzioni al centro delle politiche di rilancio dell'economia, e che raccoglie molte delle misure a lungo invocate dal settore come essenziali per la ripresa dell'edilizia e dell'intera economia.

Il Decreto 102/2013, infatti, si propone di offrire nuovi strumenti per un rilancio del settore immobiliare residenziale, attraverso il sostegno alle famiglie e alle imprese. Si tratta, in particolare, dell'introduzione di strumenti di finanziamento agevolato per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie e dell'esclusione dell'IMU sui fabbricati invenduti delle imprese di costruzioni.

Il Vice-Presidente ha rilevato che le misure finalizzate a ricostruire il circuito del credito per l'acquisto di abitazioni potrebbero **umentare di circa 8 miliardi il giro di affari del mercato immobiliare residenziale**. Una prima stima degli effetti di questa misura porta a quantificare in circa 1,3 miliardi i nuovi investimenti attivabili nel settore, generati dalla maggiore liquidità delle imprese, con una ricaduta di circa 4,4 miliardi sull'intera economia.

Si è, poi, soffermato sulle misure fiscali contenute nel provvedimento.

Con riferimento **all'esclusione dell'IMU sui fabbricati invenduti delle imprese di costruzioni** ha sottolineato come tale misura rappresenti un importante risultato della politica associativa, portata avanti dall'ANCE sin dall'introduzione dell'imposta, ed in relazione alla quale è stata avviato anche un contenzioso tributario per denunciare i profili di incostituzionalità del prelievo. La tassazione patrimoniale dei beni destinati alla vendita rappresentava un unicum nel panorama del prelievo fiscale sulla produzione industriale e commerciale, non solo in Italia ma a livello internazionale.

Su tale importante misura, il Geometra Campana, ha evidenziato l'opportunità di

un intervento normativo chiarificatore relativamente alla definizione di “magazzino” delle imprese edili, al quale il provvedimento circoscrive l’esenzione da tassazione IMU. Al riguardo, occorre chiarire che nel concetto di “fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita” siano compresi anche i **fabbricati acquistati dall’impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, prima della loro vendita.**

Anche tali immobili, infatti, sono classificati tra le “Rimanenze” di Bilancio (quali beni finiti destinati alla vendita) e, come i fabbricati di nuova costruzione, sono oggetto dell’attività tipica delle imprese di costruzioni, poiché su di essi l’impresa interviene con lavori di recupero incisivo, al fine della loro rimmissione sul mercato con caratteristiche del tutto simili alle nuove costruzioni.

Occorre, inoltre, confermare che, con riferimento all’esenzione del “magazzino” delle imprese edili, è necessario tener conto delle modalità applicative generali dell’imposta. Pertanto, nel caso di **immobile locato per una sola frazione dell’anno** (es. 2 mesi su 12), anche l’esenzione deve riconoscersi proporzionalmente per tutta la durata del periodo d’imposta in cui l’immobile non è stato locato, così come è previsto, ad esempio, con riferimento al trattamento fiscale della cd. “abitazione principale”.

Ha, inoltre, sottolineato la necessità di introdurre il principio di **deducibilità dell’IMU dal reddito d’impresa**, relativamente a tutti gli immobili da questa posseduti in considerazione degli effetti economici positivi generati dallo svincolo di ulteriori risorse, che potrebbero essere utilizzate per nuovi investimenti, con positivi risvolti occupazionali.

Ha, altresì, espresso apprezzamento sulla norma del testo relativa al regime fiscale agevolato per i **trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati**, diretti all’attuazione dei **programmi di edilizia residenziale**, comunque denominati (imposta di registro all’1% ed ipocatastali al 4%, per un prelievo complessivo pari al 5%). In particolare, è previsto l’allungamento ad 11 anni del termine massimo entro il quale deve essere completato l’intervento edilizio, cui è condizionata l’applicabilità del predetto regime fiscale agevolato, originariamente fissato a 5 anni e già oggetto di una proroga nel 2010. Tale modifica normativa è da ritenersi positiva, in considerazione del fatto che la crisi economico finanziaria degli ultimi anni ha colpito in maniera sensibile le piccole e medie imprese operanti nell’edilizia, che spesso hanno dovuto rallentare i propri piani di investimento, in alcuni casi, addirittura, interrompendo l’esecuzione dei lavori per mancanza di risorse. Al riguardo, ha espresso la necessità di precisare le condizioni per l’applicazione dei benefici. In particolare, sarebbe auspicabile chiarire che l’intento è quello di agevolare i trasferimenti di aree comprese in piani urbanistici, **a prescindere dal requisito soggettivo**, ossia da chi realizza la costruzione dell’immobile, **con**

L'unica condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 11 anni dal trasferimento del bene.

Ha, poi, sottolineato l'importanza della norma che prevede la **riduzione del prelievo sui redditi derivanti dalla locazione "a canoni concordati" di immobili residenziali**, per i quali il locatore abbia optato per la "cedolare secca". Per questi l'imposta sostitutiva si applicherà, già a partire dal periodo d'imposta 2013, nella misura del 15% (e non più del 19%), favorendo lo sviluppo del mercato delle locazioni anche nel settore dell'housing sociale.

Per quanto concerne le misure per **l'acquisto di abitazioni**, la delegazione associativa ha ricordato che il provvedimento consente positivamente alla Cassa Depositi e Prestiti di fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali:

- un plafond di 2 miliardi a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati.
- l'acquisto di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti per l'acquisto dell'abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione e l'efficientamento energetico degli immobili.

Al riguardo, ha evidenziato l'opportunità di destinare le risorse messe a disposizione dalla Cassa Depositi e Prestiti **all'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica e ad immobili ristrutturati che raggiungano performance economiche elevate**.

Ha, poi, espresso apprezzamento anche per il finanziamento dei quattro **Fondi di sostegno in favore dei soggetti economicamente deboli** (Fondo di garanzia a favore dei giovani, Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, Fondo di solidarietà per i canoni di locazione, Fondo per la morosità incolpevole).

In particolare, il rifinanziamento del Fondo di garanzia a favore dei giovani, unitamente alle modifiche regolamentari che hanno ampliato le categorie dei potenziali beneficiari, va incontro alla richiesta dell'Ance di migliorare l'accesso al credito delle categorie più disagiate della popolazione, di fatto escluse dal mercato immobiliare.

La delegazione si è, infine, soffermata sulla norma del testo che prevede un'**accelerazione** delle misure previste dal decreto-legge per il **pagamento dei debiti della Pubblica Amministrazione** (D.L. 35/2013, convertito con la legge n°64/2013), per un importo pari a 7,2 miliardi di euro, al fine di garantire la copertura finanziaria delle altre misure previste dal decreto-legge.

In particolare, la norma prevede l'anticipazione al 2013 di alcune misure di pagamento dei debiti pregressi della P.A. inizialmente previste nel 2014.

Al riguardo, ha precisato che in assenza di modifica degli obiettivi del Patto di stabilità interno, rimane confermato il tetto di spesa per il pagamento di debiti pregressi di parte capitale fissato a 7,5 miliardi di euro dal DL 35/2013 e che pertanto, l'accelerazione delle misure relative al pagamento dei debiti pregressi della P.A. dovrebbe, quindi, **riguardare solo marginalmente i crediti vantati dalle imprese di costruzioni.**

Su tale problematica ha, quindi, manifestato la necessità di affrontare **nella prossima legge di stabilità** le seguenti due priorità:

- **pagare tutti i debiti pregressi** (12 miliardi di euro di crediti vantati dalle imprese di costruzioni aspettano ancora una soluzione);

- **reformare strutturalmente le regole del Patto di stabilità interno** che favoriscono la formazione di debiti arretrati, consentendo il rispetto solo formale dei vincoli europei (5 miliardi di euro ancora bloccati nelle casse degli enti locali).

Con riferimento, invece, alla possibilità **di migliorare l'efficacia delle norme del testo** ha espresso l'opportunità di introdurre:

- una **certificazione automatica** - e non più a richiesta delle imprese- di tutti i debiti scaduti entro 10 giorni dalla scadenza dei termini di legge fissati dalla direttiva europea;

- una **sanzione per i soggetti responsabili in caso di mancata certificazione del credito**. Negli ultimi mesi, in assenza di sanzione, numerose amministrazioni hanno omesso di rilasciare la certificazione del credito richiesta dalle imprese con la conseguenza che queste imprese non hanno potuto realizzare operazioni di smobilizzo in banca dei relativi crediti.

Si veda precedente del [12 settembre 2013](#).

Si allega il Documento contenente nel dettaglio le osservazioni ANCE consegnato agli atti della Commissione.

12910-Documento ANCE.pdf [Apri](#)