

DDL di stabilità 2014: le richieste ANCE alla Camera dei Deputati

9 Dicembre 2013

In relazione all'iter del disegno di legge recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di Stabilità 2014) ([DDL 1865/C](#)) all'esame, in seconda lettura, in sede referente, della Commissione Bilancio della Camera dei Deputati l'ANCE è tornata ad evidenziare, come già al Senato (al riguardo, si veda precedente dell'11 novembre 2013) le proprie proposte relative, nello specifico:

in materia fiscale

- Esclusione del "magazzino" dalla TASI

È stata evidenziata la necessità di riconoscere espressamente l'esclusione dalla TASI (componente del nuovo "tributo sui servizi comunali - TRISE) 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.

La TASI colpisce, infatti, il mero possesso o la detenzione, dell'immobile, a prescindere dal suo utilizzo effettivo. Ne consegue che anche il "magazzino" delle imprese edili sconta l'applicazione della stessa, subendo così un prelievo decisamente improprio. Infatti, 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 (art.2, del D.L. 102/2013), 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 l'11,6 per mille.

- Esclusione dell'IMU anche per le aree edificabili

E' stato proposto di estendere il regime di esclusione dall'IMU per i "*fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*", previsto dall'art.13, comma 9-bis del DL 201/2011, convertito dalla L.214/2011 (come sostituito dall'art.2, co.2, lett. a del D.L. 102/2013, convertito dalla L.124/2013), anche alle aree edificabili, iscritte in bilancio tra le "*Rimanenze*" dell'Attivo Circolante, cioè "*beni merce*" per le imprese di costruzioni.

In particolare, si tratta delle aree in possesso delle imprese di costruzione e sulle quali sono stati già avviati gli adempimenti propedeutici all'utilizzazione edificatoria (es. è stato richiesto il permesso di costruire; è stata sottoscritta la convenzione urbanistica; è stato adottato il piano attuativo, quale il piano di lottizzazione, con delibera comunale); quindi aree destinate all'immediata trasformazione urbanistica (anch'esse "*beni merce*" delle imprese di costruzione, così come i fabbricati ultimati e destinati alla vendita), per le quali, così come per i fabbricati, è illegittima la tassazione IMU.

- Conferma dei regimi speciali dei programmi residenziali

È stata evidenziata la necessità di garantire la permanenza nell'ordinamento dei regimi agevolativi applicabili ai trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei soli programmi di edilizia residenziale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 10 del D.Lgs 23/2011 (cd. "Decreto sul federalismo fiscale municipale") che ne prevede l'abrogazione dal 1° gennaio 2014. Ciò comporterebbe un sostanziale

blocco dei processi di rinnovo urbano, che verrebbero ostacolati da un prelievo fiscale “espropriativo” già nella fase di acquisizione degli immobili (aree e fabbricati) da riqualificare.

Contestualmente è stata rilevata l’opportunità di risolvere i dubbi interpretativi sollevati dall’Agenzia delle Entrate e da alcune pronunce giurisprudenziali in merito alla disposizione di cui all’art. 33, c. 3 del DPR 388/2000 relativa al regime fiscale agevolato (prelievo complessivo pari al 5%) per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all’attuazione dei programmi di edilizia residenziale entro 11 anni dal trasferimento (termine così prorogato da ultimo dall’art.6, comma 6, del D.L. 102/2013).

In particolare, è stato proposto un intervento normativo volto a chiarire che anche in caso di trasferimento tra operatori di aree comprese in piani urbanistici si applica il suddetto regime agevolato considerando che, a prescindere dal requisito soggettivo, ossia da chi realizza la costruzione dell’immobile, l’unica condizione richiesta è l’utilizzazione edificatoria dell’area e il completamento dell’intervento nel termine sopraindicato (requisito oggettivo).

Questo al fine di superare alcune pronunce della Corte di Cassazione che, in conformità con l’Agenzia delle Entrate, riconoscono l’agevolazione nei confronti dell’acquirente che provvede all’edificazione dell’area (requisito soggettivo) non considerando che l’interesse sopraggiunto ad uno scambio di aree tra operatori rientra nella logica imprenditoriale delle operazioni immobiliari e che, in molti casi, il trasferimento dell’area è un atto dovuto cui è subordinata la concessione del finanziamento dell’operazione (es. newco).

- Agevolazioni per l’acquisto di fabbricati ristrutturati

Al fine di stimolare ulteriormente il recupero edilizio del patrimonio abitativo esistente, incentivando anche fiscalmente i processi di riqualificazione di interi edifici, è stata evidenziata l’opportunità di posticipare, da 6 a 18 mesi dall’ultimazione dei lavori, il termine di cui all’art. 16 bis del DPR 917/1986 per l’acquisto agevolato con la detrazione Irpef del 36%-50% spettante agli acquirenti di abitazioni poste all’interno di fabbricati integralmente ristrutturati da imprese o da cooperative edilizie.

Il termine attuale di 6 mesi risulta, infatti, del tutto insufficiente per poter effettuare una definitiva cessione immobiliare, soprattutto alla luce della perdurante contrazione del mercato che, oggi più che mai, rende impossibile, nell’arco di un semestre, anche solo individuare l’acquirente finale.

In materia di appalti

- Forniture con posa in opera

E’ stata rilevata l’opportunità di una norma interpretativa volta a chiarire l’esatta portata delle norme di cui all’articolo 15 della L.180/2011, c.d. “Statuto delle Imprese”.

Le disposizioni richiamate, come modificate dall’art.30, comma 5-*quater* del DL 69/2013 (convertito dalla L. 98/2013) prevedono che l’art.118 comma 3, secondo periodo, del DLgs 163/2006 – in cui si dispone che, qualora gli affidatari non trasmettano le fatture quietanziate del subappaltatore o del cottimista entro il termine di 20 giorni, la stazione appaltante sospende il successivo pagamento a favore degli affidatari – si applichi anche ai subcontratti di sola fornitura. Tale estensione pone in capo agli affidatari un onere eccessivo e sproporzionato, con un appesantimento notevole ed ingiustificato degli adempimenti a loro carico, che non appare coerente con la ratio di semplificazione propria della L.180 suddetta, né con l’interpretazione prevalente consolidata sulla norma stessa, che ne limita l’applicazione ai subcontratti di fornitura con posa in opera, laddove assimilati al subappalto. Infatti, l’iniziale formulazione dell’articolo 15, che estendeva ai subcontratti di fornitura con posa in opera la previsione del citato articolo 118, trovava la sua ragion d’essere nella stretta correlazione tra questa tipologia di subcontratti con l’andamento dei lavori. Correlazione che viene meno nella fornitura semplice, ben potendo l’appaltatore fare acquisti di materiale anche per più cantieri.

- Oneri pubblicazione bandi di gara

E’ stata rilevata la necessità di sopprimere l’onere della pubblicazione sui principali quotidiani a

diffusione nazionale e locale del luogo in cui si eseguono i contratti, attualmente disciplinato dalle disposizioni del Codice dei contratti sebbene non previsto dalla normativa comunitaria. La pubblicità dei bandi di gara e degli avvisi, infatti, è già efficacemente garantita dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale o nell'albo pretorio e nell'albo della stazione appaltante, a seconda dell'importo del contratto, da quella sui siti internet istituzionali di cui dispongono le stazioni appaltanti, nonché dalla pubblicazione sul sito informatico del Ministero delle infrastrutture e sul sito informatico presso L'Osservatorio. All'abrogazione delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici consegue anche la necessaria abrogazione della disposizione contenuta nel D.L. n. 179/2010 (c.d. Decreto Crescita 2), che ha addossato alle imprese il predetto costo degli adempimenti di pubblicazione che, tuttavia, afferiscono tipicamente allo svolgimento delle funzioni pubblicistiche.

- Caro materiali

E' stata evidenziata la necessità di sopprimere la disposizione di cui all'art. 133 del Dlgs 163/2006 (Codice appalti) che riduce del 50% l'importo della compensazione liquidabile all'appaltatore per i maggiori oneri sostenuti per l'incremento dei prezzi dei materiali da costruzione. Tale norma risulta, infatti, ingiustificata e penalizzante per le imprese, sulle quali vengono scaricati tutti i rischi e i maggiori oneri legati all'esecuzione dell'appalto.

In materia di finanza locale

- Patto di stabilità

Con riguardo all'allentamento del Patto di stabilità interno previsto dal provvedimento per un miliardo di euro nel 2014 per consentire la realizzazione di maggiori investimenti da parte degli enti locali, è stato richiesto di garantire che tale allentamento sia effettivamente destinato alla realizzazione di maggiore spesa in conto capitale, facendo decadere dal beneficio gli enti che aumenteranno la spesa corrente.

In materia di lavoro

- Trasferte edili.

A fronte delle difformità interpretative relative alla normativa da applicare all'istituto della trasferta, soprattutto per quei settori industriali come quello edile caratterizzati da prestazioni lavorative abitualmente svolte al di fuori della sede di lavoro, o di assunzione, in ragione della particolare specializzazione dell'attività esercitata, è stata evidenziata la necessità di intervenire con una norma di interpretazione autentica dell'art. 51, comma 5 del DPR 917/1989 (T.U. imposte sui redditi) in tema di indennità di trasferta. In particolare, è stato precisato che per le attività lavorative effettuate al di fuori del territorio comunale ove è ubicata la sede di lavoro, o la sede di assunzione, s'intendono comunque applicabili le disposizioni di cui al suddetto art. 51, comma 5 (c.d. trasferta occasionale), qualora, nel contratto individuale di lavoro, non sia espressamente stabilito che l'espletamento delle stesse debba avvenire in luoghi sempre variabili e diversi.

- CIGO operai in edilizia

Al fine di provvedere al riequilibrio dell'aliquota contributiva per la CIG ordinaria operai dell'edilizia, è stata rilevata l'opportunità di prevedere che, con decorrenza dall'entrata in vigore del provvedimento, la suddetta aliquota di cui alla L. 427/1975 - attualmente prevista nella misura del 5,20% - sia portata all'1,90% per le imprese fino a 50 dipendenti ed al 2,20% per le imprese oltre i 50 dipendenti, come previsto già per gli altri comparti industriali.

La gestione edilizia della CIG presso l'Inps, infatti, secondo gli ultimi dati presenta un saldo attivo relativo al decennio 2002 - 2011, pari a quasi 4.000 milioni di euro, con punte di avanzo di esercizio annuale superiori ai 500 milioni di euro.

Su tale riduzione vi è, tra l'altro, la piena condivisione di tutte le parti sociali, come si evince

dall'Avviso Comune del 16 dicembre 2003 in materia di emersione del lavoro irregolare in edilizia e da ulteriori Atti Comuni con le parti sociali, dall'Agenda per il tavolo di concertazione sottoscritta nel mese di gennaio 2007 e dal protocollo sul costo del lavoro contenuto nel verbale di accordo del 19 aprile 2010.

Le proposte ANCE state sostanzialmente condivise e saranno oggetto di valutazione anche alla luce dei contenuti propri del provvedimento.