

DDL Stabilità 2016: le richieste ANCE al Senato

10 Novembre 2015

In relazione all'iter del disegno di legge recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (DDL 2111/S - Legge di stabilità 2016), all'esame, in prima lettura, della Commissione Bilancio del Senato, l'Associazione è tornata ad evidenziare, come già nel corso dell'audizione svolta (si veda, al riguardo, la notizia di "Interventi" del [3 novembre 2015](#)) le proprie proposte sul testo.

Si tratta, in particolare delle seguenti:

-detassazione degli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata

In un'ottica di incentivazione del mercato residenziale e di riqualificazione urbana, viene evidenziata l'opportunità di usare la leva fiscale come strumento idoneo ad accelerare l'avvio di processi di rinnovamento del mercato edilizio indirizzando la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione. In particolare, si propone l'introduzione di una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione, effettuato entro il 31 dicembre 2018, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei quattro successivi. Per gli stessi acquisti viene prevista, altresì, l'esclusione dell'IMU/TASI/local tax, per un limitato periodo di tempo (3 anni dall'acquisto). Inoltre, si dispone l'introduzione di un sistema di incentivi diretti a incoraggiare la permuta tra abitazioni usate e quelle particolarmente performanti sotto il profilo energetico. Nello specifico, alle imprese acquirenti di "immobili usati" si applicherebbero le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna, per un totale di 600 euro, anziché la misura ordinaria del registro pari al 9% del valore dichiarato nel rogito più 100 euro di ipotecaria e catastale), a condizione che queste si impegnino alla riqualificazione energetica degli immobili e alla conseguente reimmissione sul mercato entro 5 anni.

-modifiche al regime fiscale del rent to buy

Vengono proposte modifiche alla disciplina del rent to buy, per incentivare l'uso di tale formula contrattuale che favorisce l'acquisto della prima casa e, al contempo, incrementa la domanda nel mercato immobiliare con positivi effetti sul gettito erariale e sull'occupazione. Nello specifico, le misure ad oggi approvate sono limitate agli alloggi sociali (DL 47/2014), mentre appare opportuno estendere l'ambito applicativo a tutte le formule miste di locazione/vendita, quale la locazione con *"patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti"*, che, al pari del *"rent to buy"* permettono al conduttore/futuro acquirente di entrare nel possesso dell'abitazione, pagando un canone che, al termine del periodo pattuito, si tramuta (in tutto o in parte) in conto prezzo d'acquisto dell'abitazione. Occorre, altresì, superare l'attuale trattamento fiscale che, invece, tende ad ostacolare l'utilizzo di tali formule, in quanto il momento impositivo (sia ai fini IVA che delle imposte sul reddito) è anticipato rispetto al momento di effettivo trasferimento della proprietà. Si propone, quindi, di differire il momento impositivo all'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile, anche per le operazioni di *"locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti"*, dove è previsto un obbligo bilaterale al trasferimento dell'abitazione (sia per l'impresa cedente che per l'utilizzatore, futuro acquirente).

-regime fiscale e previdenziale della trasferta

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

abituale svolte al di fuori della sede di lavoro, o di assunzione, in ragione della particolare specializzazione dell'attività esercitata, viene evidenziata la necessità di intervenire con una norma di interpretazione autentica volta a precisare, inequivocabilmente, la corretta applicazione dell'art. 51, commi 5 e 6 del DPR 917/1989 (T.U. imposte sui redditi) in tema di indennità di trasferta, con riguardo alla distinzione tra trasferta occasionale e abituale.

- esonero dal versamento del “contributo di licenziamento”

Viene segnalata l'opportunità di rendere strutturale l'esonero dal versamento del c.d. “contributo di licenziamento” previsto dall'art. 2, comma 34, della L. 92/2012 nei casi di licenziamenti effettuati in conseguenza di cambi d'appalto e di interruzioni dei rapporti di lavoro a tempo indeterminato in edilizia, per completamento delle attività e chiusura del cantiere.

In subordine, viene chiesto di prorogare fino al 31 dicembre 2016 il suddetto esonero, al fine di equiparare il comparto edile agli altri settori industriali, per i quali i termini di esenzione del pagamento del contributo stesso sono già validi sino al 31 dicembre 2016.

Peraltro, tenuto conto che la *ratio* di tale contributo è quella di supportare il finanziamento dell'indennità di Naspi, viene sottolineato che tale indennità è già ampiamente coperta da altre aliquote ordinarie e addizionali a carico delle imprese edili.

-manutenzione Consip - esclusione lavori

Con riferimento alla norma del testo con la quale viene previsto che gli strumenti di acquisto e negoziazione messi a disposizione da Consip possono avere ad oggetto anche attività di manutenzione, è stata evidenziata la necessità di precisare che il riferimento generico alle “manutenzioni” non deve ricomprendere anche il concetto di “lavori”. L'estensione a Consip, infatti, lascia emergere forti criticità, in quanto le modalità telematiche di gara, usualmente praticate da tale stazione appaltante, risultano poco adatte ai lavori, di per sé difficilmente standardizzabili, soprattutto laddove l'affidamento comprenda anche la progettazione; peraltro, i rilanci progressivi nelle aste on line incentivano il fenomeno dei ribassi temerari.

Le proposte ANCE hanno trovato condivisione e saranno oggetto di valutazione nel prosieguo dell'iter del provvedimento.