

COMMISSIONE REFERENTE ECONOMICO-FISCALE TRIBUTARIO ANCE (R.E.F.T.)
27 Novembre 2013

- Intervento Presidente Campana -

Buon pomeriggio a tutti,

ringrazio per la partecipazione i presenti in sala e tutti coloro che, dalle nostre territoriali, ci seguono in videoconferenza.

Torniamo ad incontrarci dopo l'approvazione, da parte del Consiglio dei Ministri, del Disegno di Legge di Stabilità per il 2014, che, come certamente saprete, e' stata approvata stanotte dal Senato con il voto di fiducia e passa ora all'esame della Camera.

Proprio a tal riguardo, vi anticipo che avevamo invitato a partecipare ai lavori della nostra Commissione di oggi i Relatori al Provvedimento presso la Commissione Bilancio del Senato: il **Sen. ANTONIO D'ALI'** (del NCD-"Nuovo Centro Destra") ed il **Sen. GIORGIO SANTINI** (del PD), che tuttavia, per gli evidenti impegni politici legati al voto sulla decadenza del Sen. Berlusconi, sono impossibilitati a raggiungerci.

Il dibattito sulle nuove ipotesi di revisione della fiscalità comunale sugli immobili riveste, per il nostro settore, un'assoluta centralità, essendo tra l'altro strettamente connessa alla finanza locale.

E' inoltre oramai assodata la stretta correlazione esistente tra il livello di tassazione sugli immobili e la decisione di investimento nel comparto, per cui la scelta di modificare il prelievo fiscale immobiliare ha dei riflessi importanti, ed incide in misura rilevante, sulle decisioni di allocazione del risparmio dei cittadini e delle stesse imprese.

E questo diventa ancor più evidente nella fase depressiva che, oramai dal 2008, attraversa l'intera economia, in generale, ed il nostro settore in particolare.

**I dati
congiunturali
delle costruzioni**

Gli indicatori di settore fotografano, infatti, un mercato ancora in crisi: ad oggi sono **quasi 700.000 i posti di lavoro che le costruzioni e i settori collegati hanno perso** dall'inizio della fase depressiva e **più di 11.000 le imprese fallite**, una vera e propria emorragia che ha ripercussioni sociali profonde.

La conseguenza economica è evidentemente una drastica riduzione degli investimenti nel settore, che ha registrato una diminuzione del 29,1%, coinvolgendo tutti i comparti: solo

nel 2013, il residenziale di nuova costruzione registra un calo del 14,3%, l'edilizia non residenziale privata segna una riduzione dell'8,2% e, per i lavori pubblici, le stime parlano di una caduta del 9,3%.

L'unico comparto che evidenzia una tenuta dell'attività è la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, che registra tra il 2008 ed il 2013 una **crescita del 17,2%**, grazie anche all'effetto di **stimolo legato agli incentivi fiscali**.

**DdL di Stabilità
2014: proroga
detrazioni
"potenziate" per
la
riqualificazione
edilizia ed
energetica**

Ed è per questo che non può che condividersi la scelta del Governo di prorogare ulteriormente il potenziamento delle detrazioni fiscali connesse alla riqualificazione edilizia, energetica ed antisismica degli edifici esistenti.

Il DdL di Stabilità, infatti, prevede una proroga a tutto il 2014 ed una rimodulazione degli incentivi per il 2015, tale da assicurare comunque, salvo modifiche successive, un'applicazione "potenziata" delle detrazioni fiscali per il prossimo biennio.

In particolare:

- l'**eco-bonus** (detrazione per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente) viene confermato per il tutto il 2014 nella misura del 65%, per poi arrivare al 50% nel 2015,
- il **bonus-edilizia** (detrazione Irpef per le ristrutturazioni delle abitazioni) rimane potenziato al 50% sino ad una spesa massima di 96.000 euro per il 2014, passerà poi al 40%, sempre su un massimo di 96.000 euro, nel 2015 e tornerà nella misura stabile del 36% sino a 48.000 euro di spesa massima dal 2016.

Ugualmente, anche il **bonus-mobili** (detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati all'arredo dell'abitazione ristrutturata) viene mantenuto nella misura del 50%, sino alla spesa massima di 10.000 euro, per l'intero 2014,

- il **bonus-antisismica** (detrazione del 65% per la messa in sicurezza di abitazioni e immobili produttivi localizzati in zone ad alta pericolosità) viene confermato nella misura del 65% sino a 96.000 euro, per il 2014 e, nel 2015, si applicherà al 50%.

La proroga dei bonus fiscali consente la programmazione di nuovi interventi, stabilizzando gli effetti positivi sull'incremento degli investimenti in tali segmenti produttivi.

Proprio sull'effetto trainante degli incentivi, **si è espresso in Parlamento il Sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta**, che, in conformità ai dati messi a punto all'ANCE, ha evidenziato che gli investimenti nella riqualificazione (in termini di spesa sostenuta) hanno raggiunto i 19 miliardi nel 2013, i 14,5 miliardi nel 2012 e circa 12 miliardi del 2011.

Ed è noto l'effetto moltiplicatore prodotto dagli investimenti nel settore dell'edilizia: ogni

milione di euro investiti in edilizia produce maggiori investimenti nel settore e nell'indotto per 3,3 milioni di euro.

**Nuova Imposta
Unica Comunale
"IUC"**

Se tali misure sono quindi certamente apprezzabili, preoccupano, di contro, le conseguenze sugli investimenti immobiliari del nuovo impianto impositivo, ed in particolare del tributo sui servizi comunali.

In particolare, nella girandola di sigle che ha caratterizzato l'ultimo mese: dall'IMU, al TRISE, al TUC, oggi siamo giunti alla **IUC – Imposta Unica Comunale**.

Si tratta di una nuova imposta locale che, dal 2014, si articolerà in **3 componenti**:

1. l'**IMU**, che resta invariata e disciplinata dall'art.13 del D.L.201/2011 (ai fini IMU viene mantenuta l'esclusione dei fabbricati costruiti per la vendita, "*beni merce*" delle imprese edili);
2. la **TARI** sulla gestione dei rifiuti urbani e assimilati, a carico del possessore/detentore di immobili (locale a o area scoperta a qualsiasi uso adibiti) idonei a produrre rifiuti, con una tariffa commisurata alla superficie calpestabile che verrà definita dal Comune con proprio regolamento;
3. la **TASI** sui servizi indivisibili dei Comuni, a carico del proprietario e, *pro quota*, dell'eventuale occupante dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio regolamento). Tale componente si applica con aliquota base dell'1 per mille sul valore catastale degli immobili (aree e fabbricati, compreso il "*magazzino*" delle imprese edili), determinato con le stesse modalità vigenti ai fini IMU.

I Comuni possono variare tale aliquota:

- in diminuzione, sino ad azzerarla,
- in aumento, a condizione che la somma delle aliquote IMU e TASI non superi il 10,6 per mille.

Solo per il 2014, l'aliquota TASI non può superare il 2,5 per mille del "*valore catastale*" dell'immobile, calcolato con gli stessi criteri IMU (rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente, ad esempio 160 per le abitazioni).

Le componenti TARI e TASI, quindi, si applicano con presupposti impositivi diversi.

Infatti, mentre la TARI è legata alla capacità del locale di produrre rifiuti, la TASI colpisce il mero possesso, o la detenzione, dell'immobile, a prescindere dal suo utilizzo effettivo.

Si tratta di un tributo che, con la sua componente relativa ai servizi comunali indivisibili

(TASI), si sommerà, su una seconda casa, all'IMU ed alla Tassa sui rifiuti. Se la seconda casa, non locata, si trova poi nello stesso Comune nel quale è situata l'abitazione principale, i tributi dovuti saranno ben 4.

**Reintroduzione
IRPEF per le
secondo case
sfitte**

Infatti, il DdL di Stabilità reintroduce l'IRPEF sulle abitazioni non locate situate nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale. In particolare, con effetto già dal 2013, tali immobili concorreranno alla determinazione del reddito imponibile IRPEF nella misura del 50% della rendita catastale, rivalutata del 5% ed aumentata di 1/3.

**Valutazioni
ANCE**

Complessivamente, quindi, il nuovo impianto della tassazione rischia di far lievitare i costi fiscali degli immobili, disincentivando così l'investimento. Questo è stato evidenziato con forza dall'ANCE già nel corso dell'audizione sul provvedimento tenutasi lo scorso 28 ottobre.

Andando ad analizzare gli effetti della nuova imposta sulle varie tipologie di immobili tassati, si può, in prima battuta, evidenziare che, per quanto riguarda l'[abitazione principale](#), resta ferma l'esclusione da IMU, mentre la stessa rimane assoggettata alle componenti della nuova Imposta Unica, ossia alla TARI (correlata alla gestione dei rifiuti) ed alla TASI (correlata ai servizi comunali), con aliquota che potrà variare tra l'1 per mille ed il 2,5 per mille. I Comuni, inoltre, hanno la facoltà di introdurre specifiche detrazioni, che possono portare all'annullamento della TASI sulla "prima casa" e, a tale scopo, è stato istituito un Fondo di 500 milioni di euro.

Ma più preoccupanti appaiono le conseguenze sugli investimenti immobiliari del nuovo impianto impositivo sugli immobili, specie sulle [secondo case non locate](#).

La [seconda casa locata](#), invece, non subisce variazioni impositive sostanziali con la nuova IUC, rispetto a quanto già pagato nel 2012 e nel 2013, confermandosi comunque la già gravosa tassazione ai fini IMU.

Inoltre, il tributo sui servizi comunali indivisibili (TASI) colpisce anche l'[invenduto delle imprese edili \(cd. "beni merce"\)](#), che subisce così un prelievo decisamente improprio.

Difatti, 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, 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 il 2,5 per mille per il 2014, sino ad arrivare al 10,6 per mille dal 2015.

Per quanto attiene alle aree, poi, la TASI si aggiunge all'IMU, con un'evidente duplicazione

d'imposta.

È pertanto evidente la [necessità di riconoscere espressamente](#), nel corso dell'iter parlamentare del DdL, l'[esclusione dalla TASI per tutti gli immobili facenti parte del cd. "magazzino" delle imprese edili](#). In tal senso, l'ANCE è già intervenuta, sollecitando specifiche correzioni al provvedimento. Si tratta di una modifica dalla quale, come ANCE, non possiamo prescindere e ci attiveremo ulteriormente con qualsiasi strumento, per pervenire al risultato atteso da tutto il nostro sistema.

A questo proposito, gli uffici hanno tentato di schematizzare, attraverso alcuni [esempi numerici](#), l'[impatto](#) che la [nuova IUC](#) produrrà [rispetto sia alla vigente tassazione IMU, sia alla prima ipotesi di riforma prevista con l'introduzione del TRISE](#).

Abbiamo incluso queste prime simulazioni nella documentazione della riunione di oggi, per cui le trovate nelle cartelline che avete a disposizione.

**Deducibilità IMU
su immobili
strumentali**

Ulteriore disposizione contenuta nel Disegno di Legge, è la [deducibilità dal reddito d'impresa imponibile IRPEF/IRES, di un importo pari al 20% dell'IMU pagata sugli immobili strumentali](#), riconosciuta [solo per il 2013](#) al [30%](#).

La deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa è limitata ai soli immobili strumentali (capannoni, uffici, negozi, etc), non interessando invece più genericamente i beni d'impresa, come proposto in sede di approvazione del DL 102/2013 (cd. "decreto casa").

La disposizione, pertanto, non si applica alle aree edificabili iscritte tra i "beni merce" (Rimanenze) delle imprese edili, che rimangono assoggettate ad IMU e per le quali l'imposta comunale non può essere scomputata dal reddito d'impresa da assoggettare ad IRPEF/IRES.

**Azioni ANCE per
escludere l'IMU
anche per tutti i
"beni merce"**

Su tale questione l'[ANCE](#) ha intrapreso le più opportune [iniziative affinché](#), nel corso della continuazione del dibattito parlamentare, [possa esser riconosciuta l'esclusione dall'IMU](#), non solo per i fabbricati "merce", ma [anche per le aree edificabili](#), classificate tra le "rimanenze", esclusione che poi dovrebbe ricadere sia per le aree che per i fabbricati anche ai fini della TASI.

Sempre in tema di IMU, vi segnalo che abbiamo [trasmesso una formale richiesta](#) di chiarimenti [al Dipartimento delle Finanze, per far valere l'esclusione anche per i fabbricati incisivamente ristrutturati e destinati alla vendita](#).

Al riguardo abbiamo avuto un incontro specifico con il Direttore del Dipartimento, [Prof.ssa FABRIZIA LAPECORELLA](#), durante il quale abbiamo avuto modo di argomentare la nostra posizione riguardo a:

1. [il concetto di "fabbricato invenduto"](#), nel quale riteniamo debbano essere compresi anche i fabbricati acquistati dall'impresa, per essere incisivamente

ristrutturati e poi venduti. Anche tali immobili, infatti, sono civilisticamente classificati tra le “*Rimanenze*” (quali beni finiti destinati alla vendita) e, come i fabbricati di nuova costruzione, sono oggetto dell’attività tipica delle imprese di costruzioni,

2. [il concetto di “fabbricato in ogni caso non locato”](#), soprattutto relativamente a casi particolari, quali i fabbricati locati per una sola frazione dell’anno (che dovrebbero essere esentati da IMU proporzionalmente al periodo di non locazione) e i fabbricati affittati solo in parte (per i quali l’esenzione da IMU dovrebbe operare, in ogni caso, per le unità non locate).

Altre disposizioni Il DdL Stabilità contiene inoltre altre misure d’interesse, tra le quali si segnalano quelle che facilitano la [capitalizzazione delle imprese](#) (rivalutazione dei beni d’impresa ed il potenziamento della detassazione degli utili reinvestiti in azienda, cd. ACE), che però riteniamo non sufficienti per rafforzare la struttura patrimoniale delle aziende edili, che possono utilizzare tali incentivi solo se il Governo adotterà rapidamente misure dirette a sostenere la domanda agevolando l’acquisto di fabbricati di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, anche come investimento nel comparto delle locazioni.

Questo è anche il giudizio sulle norme sul “[cuneo fiscale](#)”, che appaiono del tutto insufficienti per sostenere la domanda e, nel nostro caso, avviare nuovi cantieri.

Preoccupa anche la [previsione di ridurre, già dal 2013, gli importi detraibili per gli interessi passivi relativi ai mutui accesi per l’acquisto della “prima casa”](#).

Infatti, come probabile, nel caso in cui, entro gennaio, non produca effetto la *spending review*, tale agevolazione si ridurrà dal 19% al 18% (al 17%, dal 2014) sempre su un importo massimo di 4.000 euro di spesa d’interessi.

Nel corso della discussione parlamentare, in relazione anche alle richieste ANCE, sono stati [riaperti i termini per rivalutare i terreni edificabili posseduti da privati](#), con il pagamento di un’imposta sostitutiva del 4% del valore risultante da una perizia di stima. Ciò faciliterà l’acquisto di tali aree e l’allocazione in bilancio a valori patrimoniali più in linea con i valori di mercato.

**Ulteriori
correzioni
proposte
dall’ANCE**

Oltre alle suddette modifiche sull’IMU e sulla TASI che ho anticipato, gli sforzi dell’ANCE sono diretti principalmente a [garantire la permanenza nell’ordinamento dei regimi agevolativi applicabili ai trasferimenti di immobili diretti all’attuazione dei programmi di edilizia residenziale](#) (imposta di registro all’1%), in deroga alle previsioni del D.Lgs. 23/2011 (cd. “*Decreto sul federalismo fiscale municipale*”), che ne prevede l’abrogazione dal 1° gennaio 2014.

Il venir meno di tali benefici 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 (imposta di registro al 9%).

La nuova disciplina del Registro si ripercuoterà anche sul prelievo fiscale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo che, dall'attuale imposta fissa di registro (168 euro), passerà dal 2014 al 9%.

È evidente che ciò comporterà seri problemi finanziari nelle casse dei comuni, che presumibilmente bloccheranno tutte le nuove iniziative del settore.

Allo stesso modo, riteniamo importante pervenire all'estensione della "cedolare secca" sui redditi da affitto anche per le locazioni effettuate da imprese (aliquota del 21%, o del 15% nel caso di canoni concordati) e il posticipo, da 6 a 18 mesi dall'ultimazione dei lavori, del termine 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.

Preoccupano invece altre disposizioni che potrebbero trovare spazio nei prossimi provvedimenti. Fra tutte, l'eventuale aumento delle aliquote IVA ridotte, in particolare quella del 4%, oggi riconosciuta per l'acquisto della "prima casa". In tal ambito, auspichiamo che il riordino complessivo della disciplina IVA sia frutto di un lavoro di selezione e condivisione (con tutte le categorie produttive), tenendo conto della necessità di salvaguardare sia i beni primari, quali la casa, sia quegli interventi di incisiva riqualificazione che tutto il territorio del Paese necessita con carattere d'urgenza

Riforma del Catasto

Si segnala, inoltre, che il Governo intende accelerare l'approvazione della Riforma del Catasto, che sembra interverrà entro la fine del 2013.

In merito, si ricorda che, attraverso la riforma del catasto degli immobili (contenuta nel DdL Delega di riforma fiscale), si intende intervenire a correzione delle sperequazioni insite nelle attuali rendite catastali degli immobili, con la finalità di renderle più conformi alla realtà.

Tenuto conto che la revisione del catasto avverrà di concerto con i Comuni, occorre rafforzare il monitoraggio su tale processo da parte della rete associativa, per evitare fenomeni di sopravvalutazione di tali valori, con riferimento sia al patrimonio edilizio esistente, che ai fabbricati di nuova costruzione, per i quali, a nostro avviso, sono già attribuiti valori in linea con l'andamento del mercato.

In tal senso, l'attività delle associazioni territoriali si conferma assai rilevante, proprio in considerazione dell'approfondita conoscenza della realtà immobiliare a livello locale e come ANCE non mancheremo di chiedere di essere ascoltati in sede di approvazione dei nuovi valori.

Allo stesso modo, l'ANCE sta valutando l'opportunità, insieme a Confedilizia, di costituire cabine di monitoraggio in sede locale (provinciali e regionali), con l'obiettivo di verificare la

corrispondenza dei valori OMI con quelli reali di mercato.

Housing sociale Vorrei poi aggiornarvi su alcuni temi che stiamo seguendo.

In particolare, è stato costituito un gruppo di lavoro che ha come obiettivo l'individuazione di una nuova [disciplina che favorisca la realizzazione di interventi nel comparto dell'housing sociale](#).

Si tratta di un tema che è divenuto sempre più centrale nell'ambito della politica associativa e sul quale abbiamo voluto concentrare l'attenzione del Governo e delle Istituzioni nell'ambito dell'**Home Day**, iniziativa che, come sapete, l'ANCE ha promosso contando anche sull'adesione di tutte le sigle e associazioni collegate all'universo casa, per far tornare la questione abitativa al centro dell'attenzione di politica e Parlamento.

Dal punto di vista più operativo, l'approccio che verrà seguito dal gruppo di lavoro sull'*housing sociale* è quello di mettere a sistema, da un lato il processo di dismissione degli immobili pubblici, e dall'altro i profili finanziari e fiscali in grado di convogliare nuove risorse da investire nell'edilizia residenziale.

Tra gli aspetti fiscali, [rimangono in primo piano](#) alcuni temi, quali:

- la **“rottamazione” dei fabbricati usati con quelli di nuova costruzione** a classe energetica elevata (vuol dire detassare l'acquisto del vecchio da parte dell'impresa e favorire la permuta con il nuovo);
- la **deducibilità dei costi d'acquisto dei fabbricati destinati alla locazione** (come la **legge Scellier** in Francia).

Proprio prendendo **spunto dal modello di incentivazione francese**, stiamo definendo una **proposta organica** per incentivare l'investimento in case ad elevata prestazione energetica, da concedere in locazione a canoni ridotti, fissati con specifico decreto ministeriale.

Rent to buy Sul **“rent to buy”**, vi ricordo che è stata avviata una [collaborazione tra ANCE e Notariato](#) per lo [sviluppo di una proposta normativa](#) condivisa da tutti gli operatori economici.

In proposito, il [Notariato ha recentemente formalizzato una sua proposta](#), che stiamo vagliando sia sotto il profilo civilistico che fiscale, e che, in una prima lettura, presenta elementi di interesse.

Tra questi, alcune correzioni alla disciplina attuale, dirette all'introduzione di:

- una **detrazione a favore del privato utilizzatore del bene**, in funzione al canone di locazione pagato;
- il **rinvio della tassazione dei canoni percepiti al momento della stipula del**

rogito, che trasferisce in via definitiva la proprietà del bene, richiama che l'ANCE aveva fortemente voluto;

- un **credito d'imposta a favore dell'acquirente finale dell'immobile, commisurato all'IVA versata in occasione del trasferimento**.

**Disciplina fiscale
delle indennità di
trasferta degli
operai edili**

In ultimo, con **Confindustria** stiamo definendo una **linea comune** per tentare di dare una **soluzione normativa al problema della tassazione delle indennità di trasferta percepite dai nostri operai**, che, soprattutto nel settore edile, ha prodotto numerosi contenziosi.

Recenti sentenze della Cassazione, infatti, attribuiscono la qualifica di "*trasfertisti*" agli operai edili che prestano la loro attività presso cantieri al di fuori del Comune dove ha sede l'impresa. In tal modo, l'indennità riconosciuta al lavoratore dovrebbe essere sottoposta comunque ad IRPEF per un importo pari al 50%, mentre, qualora tale indennità fosse riconducibile ad una "*trasferta occasionale*", la stessa sarebbe esclusa da IRPEF sino ad un ammontare di 46,48 euro.

Per contro, la maggior parte delle nostre imprese considera tali indennità come "*trasferta occasionale*", secondo i precedenti orientamenti dell'INPS e dell'Amministrazione finanziaria, per cui l'orientamento della Cassazione appare particolarmente penalizzante.

Per questo, l'iniziativa congiunta con Confindustria è diretta ad individuare una norma interpretativa che individui i criteri oggettivi e tassativi per delimitare l'ipotesi del "*trasfertismo*", così da distinguerla nettamente rispetto alla "*trasferta occasionale*".