

*Fiscalità edilizia*

## Disegno di Legge di Bilancio 2017 - Atto n.4127-bis/C -

*Le novità fiscali d'interesse per il settore delle  
costruzioni e le valutazioni dell'ANCE*

## **DDL DI BILANCIO 2017**

### ***VALUTAZIONI E PROPOSTE DI INTEGRAZIONE***

<b>VALUTAZIONI SULLE MISURE FISCALI</b> .....	<b>4</b>
<b><i>MISURE PER L'EDILIZIA</i></b> .....	<b>4</b>
<b><i>MISURE DI FISCALITÀ GENERALE PER LE IMPRESE</i></b> .....	<b>7</b>
<b><i>PROPOSTE AGGIUNTIVE</i></b> .....	<b>10</b>
<b>MISURE PER LA CRESCITA DELLE IMPRESE</b> .....	<b>13</b>

## DdL DI BILANCIO 2017

### VALUTAZIONI E PROPOSTE DI INTEGRAZIONE

*Per quanto concerne i profili fiscali della Manovra, appare positiva la proroga per 5 anni sia della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, che per la prevenzione sismica.*

*In particolare, vengono accolte le richieste dell'ANCE sulla rimodulazione degli incentivi, che premia maggiormente gli interventi più incisivi.*

*Apprezzabile anche la proroga del potenziamento della detrazione per le ristrutturazioni delle abitazioni, anche se limitata al solo 2017. In merito, si ricorda che comunque l'agevolazione, anche se in misura ridotta (36%) è permanente.*

*Tuttavia, suscita ancora qualche perplessità la possibilità di cedere il credito relativo ad interventi di riqualificazione energetica o di prevenzione sismica alle imprese esecutrici degli stessi.*

*Pur consapevoli delle potenzialità espansive sul mercato e sulle attività del settore del potenziamento della detrazione sino all'85%, soprattutto quando la collettività ne comprenderà la reale convenienza, come è avvenuto in passato per il "bonus edilizia", nell'immediato, occorre scongiurare il rischio che la cessione del credito alle imprese esecutrici si traduca in una significativa contrazione della loro liquidità.*

*Come operatori del mercato direttamente coinvolti (si tratta, infatti, di interventi complessi di stretto interesse delle nostre imprese), nell'immediato, siamo disponibili ad attivare campagne di sensibilizzazione sul tema per divulgare gli strumenti messi a disposizione, ma certamente, da parte sua, il Governo deve impegnarsi per garantire un recupero celere del credito ceduto affinché ne venga assicurata la spendibilità e conseguentemente facilitata un'ampia circolazione.*

*In un'ottica più generale, ad ulteriore sostegno del mercato edilizio più innovativo, è auspicabile che il disegno di legge sia integrato con ulteriori misure coerenti con tali obiettivi. Prima fra tutte, la proroga della detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica elevata, in scadenza al 31 dicembre 2016.*

*Analogamente, sarebbe opportuno integrare il provvedimento con ulteriori misure fiscali di sostegno per le permutate tra immobili vetusti e fabbricati di nuova generazione e a favore degli interventi di riqualificazione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico.*

*Si tratta di misure che l'ANCE ritiene essenziali per una ripresa del mercato immobiliare e per le quali è auspicabile un'attenzione particolare da parte di Governo e Parlamento.*

*Per quanto riguarda le altre misure fiscali per le imprese, appare positiva l'esclusione da tassazione dei rendimenti relativi ad investimenti nel capitale delle aziende (PIR), che recepisce pienamente le proposte dell'ANCE per favorire la capitalizzazione delle imprese del settore.*

*La riduzione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica), seppur colpisce le imprese, comprese quelle del settore edile che utilizzano tale meccanismo, appare compensata dall'introduzione del PIR, nonché dalle norme sul "superammortamento" e*

*“iperammortamento” e dalla riduzione al 24% dell’aliquota IRES.*

***In sintesi, la valutazione è positiva per quanto concerne le misure fiscali a favore della generalità delle imprese, mentre, per il settore edilizio, la proroga dei bonus fiscali non appare di per sé sufficiente.***

***Occorrerebbe, invece, inserire una serie di misure, da tempo auspiccate e sostenute dall’ANCE in tutte le sedi istituzionali, a basso costo per l’Erario ma ad alto impatto economico sul settore, in termini di ripresa delle attività.***

***Sono prevalentemente interventi che intendono superare alcuni profili fiscali critici per le imprese del settore, nell’obiettivo comune di favorire una riqualificazione e una messa in sicurezza del patrimonio edilizio del Paese, non più procrastinabili.***

***Si tratta, infatti, di misure fondamentali per incoraggiare i processi di rigenerazione urbana, quali:***

- *la riduzione dell’IVA per l’acquisto di case in classe energetica elevata,*
- *la riduzione dell’imposta di registro per la “rottamazione” di case obsolete ed energivore e la loro permuta con abitazioni in classe energetica elevata,*
- *il riconoscimento della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione con premi volumetrici conseguenti a leggi regionali,*
- *un regime premiale (registro e ipo-catastali fisse) per l’impresa che acquista immobili da riqualificare energeticamente entro i 5 anni successivi.*

## VALUTAZIONI SULLE MISURE FISCALI

Si evidenziano le principali misure fiscali contenute nel DdL di Bilancio per il 2017, differenziate tra quelle riguardanti in via specifica l'edilizia e le misure di fiscalità più generale a favore di imprese e lavoratori.

### MISURE PER L'EDILIZIA

**PROROGA PER IL SOLO 2017 DEL "BONUS RISTRUTTURAZIONI"**

Art.2, co.1, lett.c, n.1 e n.4: Viene prorogato il potenziamento della **detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni** (cd. 36%) che, quindi, si applicherà ancora **nella misura del 50%** per le **spese** sostenute **sino al 31 dicembre 2017**, da assumere entro il **limite** massimo di **96.000 euro**.

La proroga a tutto il 2017 riguarda anche la detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro)

Resta fermo il recupero in 10 anni della detrazione spettante.

Sempre per il 2017, viene altresì prorogata la **detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici**, destinati ad abitazioni ristrutturate, che si applicherà ancora, per un importo massimo di spesa di 10.000 euro, **nella misura del 50%** per le **spese** sostenute **sino al 31 dicembre 2017**.

**PROROGA E RIMODULAZIONE DELL'"ECOBONUS"**

Art.2, co.1, lett.a, nn.1-3: Viene prorogata per tutto il 2017 la **detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti**, nella versione vigente, che si applicherà ancora **nella misura del 65%** per le **spese** sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2017**.

Per i soli **interventi che riguardano l'intero condominio** la suddetta **proroga** è estesa **fino al 31 dicembre 2021** (proroga quinquennale), con un **aumento della percentuale** di detrazione in ragione dell'intervento effettuato, così come da tempo richiesto dall'ANCE.

In particolare, la **percentuale ordinaria del 65%** viene **elevata**:

- **al 70%** se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio,
- **al 75%** se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (occorre ottenere un miglioramento della classe energetica).

Viene fissato a **40.000 euro**, per **ciascuna unità che compone l'edificio**, il **tetto massimo di spese agevolate** (non è chiaro se tale limite si riferisca alle sole ipotesi di lavori eseguiti su parti comuni condominiali che danno diritto alle percentuali più elevate, ovvero se riguardi anche la detrazione del 65% "ordinaria" prorogata sino a tutto il 2017. In quest'ultimo caso, il limite di spesa dei 40.000 euro applicato a tutti gli interventi –*sia quelli che, oggi, danno diritto ad una detrazione massima di 60.000 o di 30.000 euro* implicherebbe una consistente riduzione dell'agevolazione).

PROROGA  
QUINQUENNALE E  
RIMODULAZIONE DEL  
"SISMABONUS"

Per i lavori condominiali, inoltre, viene prevista la **possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a "soggetti privati"** (senza dettagliare quali siano tali soggetti). Si tratta della proroga della norma già in vigore per il solo 2016 (che consente, per i soggetti "incapienti" - pensionati con reddito sino a 7.500 euro o lavoratori dipendenti con reddito sino a 8.000 euro- di cedere il credito fiscale alle imprese che hanno realizzato i lavori), con una modifica che permette la cessione, non solo per i soggetti incapienti e non solo nei confronti delle imprese esecutrici, ma anche di altri soggetti privati.

Art.2, co.1, lett.c, nn.2-3 e co.2: Viene prorogata per 5 anni (2017-2021) anche la **detrazione IRPEF/IRES delle spese** sostenute, sino ad un ammontare **massimo di 96.000 euro**, per interventi di **messa in sicurezza statica** delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

Rispetto alla norma in vigore sino al 31 dicembre 2016, viene **rimodulata la percentuale di detrazione; ampliato l'ambito oggettivo**, includendo anche le abitazioni diverse dalle "abitazioni principali"; **esteso anche alla zona sismica 3** (oltre le attuali zone 1 e 2) e **ridotto, da 10 a 5 anni, il periodo di ripartizione** della detrazione.

In particolare, la **percentuale di detrazione sarà pari al:**

- **50%** per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali,
- **70%** se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe,
- **75%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe,
- **80%** se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi,
- **85%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

**Entro il 28 febbraio 2017**, dovrà essere emanato un **decreto del MIT per definire le linee guida per la classificazione del rischio sismico** delle costruzioni.

Inoltre, tra le spese **detraibili per la realizzazione degli interventi finalizzati alla riduzione della classe di rischio sismico**, sia su singoli immobili che su condomini, e per quelli eseguiti **su immobili in zona sismica 3**, vengono incluse **anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica** degli immobili.

**Anche in questo caso e sempre per i lavori condominiali**, viene prevista la **possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a soggetti terzi**, ma **con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari**. In ogni caso, è prevista l'emanazione di un Provvedimento che dovrà stabilire le modalità attuative della cessione.

In ogni caso, il "**sismabonus**" **non è cumulabile con agevolazioni spettanti per le medesime finalità**, sulla **base di norme speciali** per interventi in aree colpite da eventi sismici.

PROROGA E  
POTENZIAMENTO DEL  
"BONUS ALBERGHI"

Art.2, co.3-6: E' prevista la **proroga sino al 2018** e il **potenziamento**, dal **30% al 65%**, del cosiddetto "**bonus alberghi**" (introdotto dal 2014 dall'art.10, del D.L. 83/2014 convertito nella legge 106/2014), ossia del **credito**

**d'imposta** riconosciuto alle **imprese alberghiere** che, nelle loro strutture, effettuano **interventi** di recupero edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia), **a condizione che tali interventi abbiano anche le finalità di riqualificazione energetica ed antisismica.**

Il credito d'imposta sarà ripartito in 2 quote annuali di per importo.

Ulteriore novità riguarda, poi, l'**inclusione** tra i beneficiari anche delle **strutture che svolgono attività agrituristica.**

Per ciascuna impresa alberghiera, il limite massimo di credito d'imposta ottenibile è pari a 200.000 euro (l'agevolazione, infatti, spetta nel rispetto del Regolamento UE in materia di aiuti di Stato "de minimis" n.1407/2013).

Dovrà comunque essere emanato uno specifico decreto ministeriale che aggiornerà le modalità applicative del beneficio stabilite dal DM 7 maggio 2015.

**Valutazione  
positiva**

*Va valutata positivamente la proroga della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica e di quella quinquennale per la prevenzione antisismica.*

*Particolarmente positiva la proroga quinquennale (fino al 2021) della detrazione per interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici condominiali, che, come richiesto dall'ANCE, è accompagnata da una rimodulazione degli incentivi con maggiori premialità per gli interventi più incisivi.*

*Apprezzabile anche la proroga del potenziamento della detrazione per le ristrutturazioni delle abitazioni, anche se limitata al solo 2017. In merito, si ricorda, comunque, che l'agevolazione, anche se in misura ridotta (36%), è permanente ed applicabile senza vincoli temporali.*

*Tuttavia, suscita ancora qualche perplessità la possibilità di cedere il credito relativo ad interventi di riqualificazione energetica o di prevenzione sismica alle imprese esecutrici degli stessi.*

*Pur consapevoli delle potenzialità espansive sul mercato e sulle attività del settore del potenziamento della detrazione sino all'85%, soprattutto quando la collettività ne comprenderà la reale convenienza, come è avvenuto in passato per il "bonus edilizia", nell'immediato, occorre scongiurare il rischio che la cessione del credito alle imprese esecutrici si traduca in una significativa contrazione della loro liquidità.*

*Come operatori del mercato direttamente coinvolti (si tratta, infatti, di interventi complessi di stretto interesse delle nostre imprese), nell'immediato, siamo disponibili ad attivare campagne di sensibilizzazione sul tema per divulgare gli strumenti messi a disposizione, ma certamente, da parte sua, il Governo deve impegnarsi per garantire un recupero celere del credito ceduto affinché ne venga assicurata la spendibilità e conseguentemente facilitata un'ampia circolazione.*

*Inoltre, mancano tutte le norme auspiccate dall'ANCE che prevedono l'uso della leva fiscale per favorire la riqualificazione del tessuto urbano, attraverso:*

- *la riduzione dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica elevata,*

- *la riduzione dell'imposta di registro per la "rottamazione" di case obsolete ed energivore e la loro permuta con abitazioni in classe energetica elevata,*
- *il riconoscimento della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione con premi volumetrici conseguenti a leggi regionali,*
- *un regime fiscale premiante (registro e ipo-catastali fisse) per l'impresa che acquista immobili da riqualificare entro i 5 anni successivi.*

**PROROGA  
RIVALUTAZIONE DELLE  
AREE EDIFICABILI DEI  
PRIVATI**

Art.69, co.1-2: Viene disposta una nuova riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree (edificabili o agricole) e delle partecipazioni, possedute da privati non esercenti attività commerciale, originariamente introdotta dall'art.7 della legge 448/2001, ed oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini.

In particolare, viene nuovamente ammessa la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni edificabili ed agricoli posseduti da privati non esercenti attività commerciale alla data del 1° gennaio 2017, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari all'8% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata entro il 30 giugno 2017, ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2017, 2018 e 2019.

**Valutazione  
parzialmente  
positiva**

*La misura, in linea generale, è positiva, perché consente ai privati che posseggono aree edificabili di rivalutarne il valore fiscale (pagando un'imposta pari all'8% dell'intero valore rideterminato), abbattendo, in caso di successiva cessione delle stesse, le plusvalenze imponibili.*

*Tuttavia, si tratta dell'ennesima proroga della rivalutazione che, soprattutto negli ultimi anni, ha prodotto scarso interesse, in ragione del crollo dei valori immobiliari e del raddoppio dell'aliquota dell'imposta sostitutiva, che è passata dal 4% all'8%.*

## MISURE DI FISCALITÀ GENERALE PER LE IMPRESE

**RIDUZIONE DELL'IRES  
ED INTRODUZIONE  
DELL'IRI**

Art.68, co.1-2: Viene confermata la riduzione dell'**aliquota IRES** (imposta sul reddito sulle società), dall'attuale 27,5% **al 24%** a decorrere dal 2017, già contenuta nella precedente legge di Stabilità per il 2016 (legge 208/2015).

Inoltre, viene previsto che a tale aliquota di prelievo verranno assoggettati tutti gli imprenditori individuali e le società di persone, oggi soggette all'aliquota marginale IRPEF.

Si tratta, in particolare, dell'**introduzione** della **nuova IRI** (imposta sul reddito d'impresa), che consentirà a **tutti i titolari di reddito d'impresa** (imprenditori individuali, Snc e Sas in regime di contabilità ordinaria) **di applicare l'aliquota fissa IRPEF del 24%** (al pari delle società di capitali soggette ad IRES), in luogo dell'aliquota marginale (che va da un minimo del 23% ad un massimo del 43%).

La nuova "*flat tax*" per le PMI si applicherà su **opzione di durata pari a 5 periodi d'imposta (rinnovabile)** e, comunque, **solo per l'utile**

d'impresa mantenuto in azienda e non attribuito all'imprenditore.

**Valutazione  
positiva**

*La decisione di ridurre il prelievo sui redditi d'impresa non può che valutarsi positivamente, soprattutto se applicata a favore della generalità delle imprese ed avvicina il prelievo con i livelli di tassazione europei.*

**PROROGA DEL  
SUPERAMMORTAMENTO  
E INTRODUZIONE  
IPERAMMORTAMENTO  
PER I BENI DIGITALI**

**Art.3:** Viene prevista la proroga per il 2017 dell'agevolazione fiscale, introdotta lo scorso anno, per incentivare le imprese all'acquisto di nuovi impianti e macchinari funzionali all'attività produttiva (cd. "superammortamento").

In particolare, così come già previsto, l'incentivo consente di **ammortizzare il 40% in più del costo d'acquisto dei beni strumentali nuovi** (in questo modo, l'ammortamento viene calcolato non sul 100% del costo del bene, come avviene in base alle regole ordinarie, ma sul 140% del costo dello stesso. Ad esempio, se un bene ha un costo d'acquisto di 10.000 euro, da ammortizzare in 10 anni, la quota d'ammortamento, considerando l'incentivo, è pari a 1.400 euro, anziché 1.000 euro l'anno).

Per incentivare ulteriormente gli investimenti in chiave "industria 4.0", viene previsto che, per l'acquisto di **beni materiali digitali**, elencati nell'Allegato A al medesimo DdL, la **percentuale d'ammortamento sia pari al 250%** (cosiddetto "iperammortamento" che, in pratica, consente, per questi beni, una maggiorazione del 150% del coefficiente d'ammortamento).

Vengono agevolati con ammortamento al 140%, inoltre, anche i beni immateriali strumentali compresi nell'Allegato B al medesimo DdL, acquistati dai beneficiari del cosiddetto "iperammortamento".

Per entrambi i suddetti benefici, i **beni** devono essere **acquistati nel 2017, oppure consegnati entro il 30 giugno 2018 a condizione**, in quest'ultimo caso, che venga **pagato un acconto pari almeno al 20%** del prezzo d'acquisto **entro il 31 dicembre 2017**.

**Valutazione  
parzialmente  
positiva**

*L'obiettivo dell'incentivo è pienamente condivisibile, anche se maggiori effetti per il settore sarebbero derivati da una sua estensione all'acquisto di beni immobili strumentali.*

*Per quanto riguarda, poi, il cosiddetto "iperammortamento" al 250% per i beni digitali, occorre garantire che nell'elenco dei beni agevolati siano compresi anche gli strumenti utilizzati nei cantieri edili.*

**PROROGA  
DELL'ASSEGNAZIONE  
AGEVOLATA DEGLI  
IMMOBILI D'IMPRESA**

**Art.70:** Viene **riaperto, al 30 settembre 2017, il termine** (scaduto il 30 settembre 2016), **per effettuare l'assegnazione o cessione agevolata** degli **immobili d'impresa ai soci** (estromissione), e per la **trasformazione** delle stesse in **società semplici**.

In particolare, l'estromissione riguarda i **beni immobili non strumentali per destinazione** (ossia gli immobili patrimonio, gli immobili "merce" e gli immobili strumentali "per natura" non utilizzati nell'attività) ed i beni mobili iscritti in pubblici registri, che possono essere **assegnati** o ceduti ai soci in forma agevolata, mediante il pagamento di un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'IRAP **pari all'8%**, aumentata al **10,5%** nell'ipotesi in cui la **società** sia "**non operativa**", applicata

sulla differenza fra il valore normale (o “valore castale”, a scelta dell’impresa assegnante/cedente) dei beni assegnati ed il loro costo fiscalmente riconosciuto.

**Valutazione  
positiva**

*La riapertura dei termini favorisce i processi di riorganizzazione aziendale, anche per le imprese del settore delle costruzioni che, soprattutto alla luce della grave crisi degli ultimi anni, necessitano di pervenire ad un riassetto patrimoniale ed organizzativo dell’attività.*

**RIVALUTAZIONE BENI  
D’IMPRESA**

**Art.69, co.3-11:** E’ prevista la **riapertura** dei **termini** per la **rivalutazione dei beni d’impresa** risultanti nel bilancio relativo all’esercizio 2015, con applicazione di un’imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili e 12% per quelli non ammortizzabili, da applicare sul maggior valore riconosciuto (da versare in un’unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d’imposta 2016).

Sono espressamente esclusi dalla suddetta rivalutazione gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l’attività d’impresa, ossia gli “immobili merce” delle imprese di costruzione.

Gli effetti della rivalutazione, da effettuarsi nel bilancio relativo all’esercizio 2016, verranno riconosciuti, in termini di maggior valore dei beni ai fini dell’ammortamento, a decorrere dal 2019 (ossia dal terzo esercizio successivo a quello in cui è effettuata la rivalutazione) e, ai fini delle plusvalenze in caso di cessione, a decorrere dal 2020 (ossia dal quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione).

Viene, inoltre, ammessa la possibilità di operare l’affrancamento del saldo attivo generato a seguito della rivalutazione ed iscritto in bilancio, con il pagamento di un’imposta sostitutiva delle imposte sul reddito e dell’IRAP, pari al 10%.

**Valutazione  
parzialmente  
negativa**

*In linea generale, la rivalutazione dei beni d’impresa è un provvedimento riproposto ogni anno, che tuttavia ha uno scarso appeal, tenuto conto dell’elevatezza delle aliquote per effettuare l’operazione, resa, tra l’altro, ancora meno conveniente se si considera che, dal 2017, l’aliquota IRES verrà ridotta al 24% (dall’attuale 27,5%).*

*Ciò fa sì che, qualora non si dovessero rivedere le aliquote dell’imposta sostitutiva, si arriverebbe ad un risparmio veramente irrisorio, considerato che la rivalutazione di un bene strumentale, effettuata unitamente all’affrancamento del saldo attivo, comporterebbe una tassazione sostitutiva complessivamente pari al 26% (16% per la rivalutazione e 10% per il saldo attivo), contro un prelievo ordinario IRES e IRAP del 27,9% (24% IRES e 3,9% IRAP).*

*Inoltre, anche qualora fossero abbattute le imposte sostitutive, occorrerebbe comunque valutare il rischio che, a seguito della rivalutazione dei valori patrimoniali, si ricada nella disciplina delle società di comodo.*

**DETASSAZIONE PREMI DI  
PRODUTTIVITÀ**

**Art.23, co.2, lett.a, d, e:** La tassazione al 10% dei premi di produttività viene estesa, sia in termini di ammontare massimo agevolabile, che di platea di lavoratori ammessi.

In particolare, con le modifiche previste, la tassazione con aliquota del

**10%** si applicherà su un ammontare **massimo di premi di produttività pari a 3.000 euro** (2.000 euro sino al 31 dicembre 2016), **elevato a 4.000 euro** (2.500 euro sino al 31 dicembre 2016) per le **aziende che coinvolgono** pariteticamente i **lavoratori nell'organizzazione del lavoro**.

Anche per quanto riguarda i lavoratori dipendenti agevolati, viene previsto l'ampliamento a quelli con **reddito entro gli 80.000 euro** (invece dei 50.000 euro previsti sino al 31 dicembre 2016).

**Valutazione  
positiva**

*Sotto il profilo generale, i benefici fiscali connessi all'erogazione dei premi di produttività rappresentano un utile incentivo a favore dei lavoratori e confermano il principio della tassazione separata anche su parte del reddito da lavoro dipendente, con specifico riferimento agli incrementi di produttività.*

*Positivo, poi, l'innalzamento dei limiti di reddito che consente l'applicazione dell'agevolazione anche a profili professionali superiori.*

## PROPOSTE AGGIUNTIVE

Al di là della proroga e rimodulazione dei "bonus fiscali", **il disegno di legge non contiene le misure auspiccate e più volte sollecitate dall'ANCE per incentivare i processi di riqualificazione urbana.**

Si tratta, tra l'altro, di misure a basso costo per l'Erario ma ad alto impatto economico sul settore, in termini di ripresa delle attività produttive e per favorire la rigenerazione del tessuto urbano e la domanda che si indirizza verso prodotti immobiliari sempre più tecnologici ed energeticamente e strutturalmente performanti.

In estrema sintesi, le misure centrali per l'Associazione riguardano:

- la proroga degli incentivi all'acquisto di case energetiche,
- la riduzione dell'imposta di registro per la "rottamazione" di case obsolete ed energivore e la loro permuta con abitazioni in classe energetica elevata,
- il riconoscimento della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione con premi volumetrici conseguenti a leggi regionali,
- agevolazioni per i piani di riqualificazione urbana.

**PROROGA DEGLI  
INCENTIVI ALL'ACQUISTO  
DI CASE ENERGETICHE**

La legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, legge 208/2015) ha introdotto una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, effettuato nel 2016, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei 9 successivi.

La misura, fortemente auspicata dall'ANCE, è stata concepita come strumento di incentivazione del mercato residenziale, per indirizzare la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare.

E ciò andando, in primo luogo, a rimuovere uno dei principali paradossi dell'attuale prelievo fiscale che penalizza chi investe nel prodotto nuovo di

qualità e premia invece chi compra un prodotto immobiliare con caratteristiche costruttive ed energetiche completamente da rinnovare.

L'incentivo, infatti, abbattendo della metà l'IVA applicata sull'acquisto di abitazioni nuove o riqualificate punta proprio ad eliminare la disparità di trattamento fiscale che esiste tra chi compra l'usato dal privato, con registro al 2% o al 9% sul valore catastale dell'abitazione, e chi acquista invece il nuovo o riqualificato dall'impresa, pagando l'IVA al 4% o al 10% sull'intero corrispettivo di vendita.

Tuttavia, la limitazione agli acquisti effettuati solo nel 2016 ne restringe fortemente il potenziale impatto positivo, per cui è necessario estenderne l'applicabilità ad un arco temporale maggiore, pari almeno ad un ulteriore triennio.

L'estensione dell'agevolazione per più annualità, ed in particolare per un ulteriore triennio (sino al 2019), permetterebbe, infatti, l'avvio di nuovi cantieri, così da innescare un concreto rinnovamento dello stock abitativo esistente, con alloggi ad alta performance energetica.

**Sintesi della proposta**

- **PROROGA TRIENNALE (SINO AL 2019) DELLA DETRAZIONE IRPEF PARI AL 50% DELL'IVA PAGATA PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN CLASSE ENERGETICA A O B**

**INCENTIVI ALLA "ROTTAMAZIONE" DEL VECCHIO E ALLA PERMUTA CON IL NUOVO**

L'edilizia del futuro punterà sempre più su prodotti immobiliari di alta qualità, tecnologicamente avanzati e particolarmente performanti sotto il profilo energetico: un segmento del mercato strategico che, oltre le nuove costruzioni, deve coinvolgere il comparto della riqualificazione dell'edificato che è ancora troppo obsoleto ed energivoro.

Per questo, l'ANCE sostiene da tempo la necessità di incentivare la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche completamente rinnovate, quale strumento indispensabile per avviare un reale processo di rigenerazione urbana.

Incentivare fiscalmente queste operazioni potrebbe, infatti, innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più innovativi e performanti.

Allo scopo di rendere economicamente sostenibile l'operazione, dovrebbe essere garantito un regime di tassazione agevolata all'impresa che si rendesse disponibile ad acquistare, in permuta, l'abitazione usata del compratore, a condizione di riqualificarla e reimmetterla sul mercato con caratteristiche energetiche decisamente migliorate rispetto alla situazione preesistente.

Si arriverebbe, in tal modo, ad incentivare la "rottamazione dei vecchi fabbricati" e la loro sostituzione con edifici di "nuova generazione", prevedendo, per le imprese acquirenti i fabbricati "usati", l'applicazione delle 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, entro 5 anni successivi, si impegnino alla riqualificazione energetica degli stessi ed alla loro conseguente reimmissione sul mercato.

**Sintesi della proposta**

- **IMPOSTE FISSE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE A FAVORE DELL'IMPRESA CHE ACQUISTA ABITAZIONI USATE PER RIQUALIFICARLE COMPLETAMENTE E REIMMETTERLE SUL MERCATO, ENTRO I 5 ANNI SUCCESSIVI**

**INCENTIVI ALLA  
SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Per quanto riguarda la questione della riqualificazione urbana in chiave energetica, si evidenzia la necessità di incentivare veri e propri processi di “*sostituzione edilizia*”, che implicano la demolizione e ricostruzione dell’esistente, anche con incrementi volumetrici funzionali al miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici sui quali vengono realizzati.

Si ritiene indispensabile che, anche in presenza di aumento volumetrico, venga riconosciuto il “*Bonus edilizia*” (detrazione del 50% delle spese sostenute per realizzare l’intervento sino ad un massimo di 96.000 euro), limitatamente però a quegli incrementi previsti da leggi e regolamenti edilizi locali, che comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio.

**Sintesi della  
proposta**

- *ESTENSIONE DEL “BONUS EDILIZIA” AGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ED AUMENTO VOLUMETRICO FUNZIONALE AL MIGLIORAMENTO DELL’EFFICIENZA ENERGETICA DELL’EDIFICIO*

**AGEVOLAZIONI PER I  
PIANI DI  
RIQUALIFICAZIONE  
URBANA**

In un’ottica più generale, poi, al fine di attuare piani complessi di riqualificazione, che portano ad ottenere costruzioni caratterizzate da elevati standard qualitativi ed energetici, è evidente la necessità di neutralizzare l’incidenza della variabile fiscale nella fase iniziale e propedeutica al concreto avvio di tali programmi.

In particolare, dovrebbe essere introdotto un regime fiscale premiale (registro e ipo-catastali in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna) per il trasferimento di immobili (aree o fabbricati) a favore delle imprese che esercitano attività di costruzione o di recupero di immobili per la successiva vendita e che intendano utilizzare gli immobili acquistati per la realizzazione o riqualificazione di edifici ad elevati standard energetici.

Tale regime sarebbe, quindi, riconosciuto solo a condizione che, entro i successivi 5 anni, le imprese acquirenti abbiano costruito nuovi edifici o riqualificato i manufatti acquistati, con il conseguimento di una certificazione energetica in classe A o B.

**Sintesi della  
proposta**

- *REGIME FISCALE PREMIALE (REGISTRO E IPO-CATASTALI IN MISURA FISSA, PARI A 200 EURO CIASCUNA) PER IL TRASFERIMENTO DI AREE O FABBRICATI A FAVORE DELLE IMPRESE CHE, ENTRO I SUCCESSIVI 5 ANNI, LI UTILIZZINO PER LA REALIZZAZIONE O RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI AD ELEVATI STANDARD ENERGETICI*

## MISURE PER LA CRESCITA DELLE IMPRESE

### RIDUZIONE DELL'ACE E INTRODUZIONE DEL PIR

Art.68, co.4: Il “**rendimento nozionale lordo**”, per il calcolo dell'ACE (aiuto per le crescita economica), viene ridotto, **per il periodo d'imposta 2017**, dal 4,75% **al 2,3%**, per **poi aumentare al 2,7%** a decorrere **dal 2018**.

Ciò comporta un risparmio per il bilancio dello Stato di 1,8 miliardi, che serve per finanziare i “*maxi-ammortamenti*” e l'introduzione della nuova IRI (imposta sul reddito degli imprenditori).

Per “*rendimento nozionale lordo*”, si intende la percentuale di deduzione dal reddito imponibile d'impresa, correlata agli aumenti di capitale.

Art. 18, co.11-25: **Contestualmente**, per favorire la capitalizzazione delle imprese, viene **introdotto il PIR – Piano individuale di risparmio**.

Si tratta di **un'esclusione da tassazione IRPEF dei rendimenti relativi ad investimenti nel capitale sociale** delle aziende, sino a 30.000 euro annui, con obbligo di mantenere la partecipazione quantomeno per 5 anni (esclusione massima sino a 150.000 euro).

### **Valutazione parzialmente positiva**

*Appare positiva l'esclusione da tassazione dei rendimenti relativi ad investimenti nel capitale delle aziende (PIR), che recepisce pienamente le proposte dell'ANCE per un maggior coinvolgimento del risparmio privato nel capitale delle aziende: l'aumento della patrimonializzazione renderebbe possibile, infatti, sia lo sviluppo di nuovi piani di investimento, sia un accesso al credito più agevole.*

***Desti in ogni caso perplessità la decisione dell'Esecutivo di escludere le imprese del settore immobiliare dai potenziali beneficiari della misura.***

*La riduzione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica), seppur colpisce le imprese, comprese quelle del settore edile, che utilizzano tale meccanismo, appare compensata dall'introduzione del PIR, nonché dalle norme sul “superammortamento” e “iperammortamento” e dalla riduzione al 24% dell'aliquota IRES.*

### MODIFICA ALLA DISCIPLINA FISCALE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NELL'AMBITO DI VENDITE GIUDIZIARIE (ART.7)

L'articolo 16 del DL n. 18/2016 ha introdotto una disciplina fiscale di favore (imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali in misura fissa) per i trasferimenti immobiliari nell'ambito di procedure fallimentari, a patto che il soggetto acquirente si impegni a rivendere l'immobile entro 2 anni.

L'art. 7 della Legge di Bilancio 2017 modifica questo vincolo, **allungando a 5 anni il periodo in cui il soggetto acquirente può rivendere l'immobile**.

Inoltre, estende di 6 mesi, fino al 30 giugno 2017, il periodo di applicazione della norma.

### **Valutazione**

*Questa modifica introduce un ulteriore vantaggio per i soggetti che acquistano immobili direttamente alle aste fallimentari, perché la norma più che raddoppia i tempi per la rivendita del bene. Considerato che l'art. 16 del DL 18/2016 era stato introdotto per agevolare gli istituti di credito nella dismissione dei propri crediti in sofferenza, il rischio è che il mercato immobiliare subisca ulteriori distorsioni.*

