

Rassegna stampa del

12 Gennaio 2015





# Prezzi delle case ancora giù nel 2015

Previsioni in calo del 2,5% per le quotazioni nonostante i primi segnali di ripresa

PAGINA A CURA DI  
**Michela Finizio**

Non si arresta la discesa dei prezzi delle case in Italia. Nonostante i primi segnali di ripresa sul fronte delle erogazioni dei mutui risvegliano la domanda, anche nel 2015 i valori immobiliari subiranno ulteriori contrazioni. Ad essere penalizzate saranno soprattutto le abitazioni usate in zone periferiche, oppure situate nei centri minori. In controtendenza solamente le grandi città, dove le compravendite sono già ripartite. A dirlo sono operatori e analisti del mercato immobiliare che, interpellati dal Sole 24 Ore del Lunedì, hanno tutti elaborato previsioni negative per le quotazioni residenziali, con un calo medio stimato al 2,5% nell'anno appena iniziato.

Non bastano i dati positivi emersi dall'ultimo bollettino Abi: i mutui concessi dalle banche alle famiglie per l'acquisto della casa sono aumentati del 31,2% su base annua nei primi 11 mesi dell'anno scorso.

La ritrovata disponibilità del credito si affianca a una progressiva riduzione degli spread: come anticipato sul Sole 24 Ore del 4 gennaio, nel 2015 il costo applicato dalle banche sui mutui a tasso variabile potrebbe scendere ulteriormente e assestarsi tra l'1,6% e

il 2,1 per cento; i budget annunciati dagli istituti per le nuove erogazioni sono in crescita.

Secondo i dati preconsuntivi di Nomisma, l'anno scorso sono stati erogati mutui per oltre 24,5 miliardi, in aumento del 14% rispetto alla stretta massima registrata nel 2013. Un trend che dovrebbe continuare nel 2015 (+18% è la previsione del centro studi di Bologna) restando però ben lontani dai 57

## INDICATORI POSITIVI

I mutui concessi dalle banche sono aumentati del 31,2% e gli spread scendono. Il 2014 si chiude con la debole crescita (+4%) dei rogiti

miliardi impiegati nel 2008.

La leggera ripresa dei mutui «non è sufficiente a dare forza a un mercato ancora debole», afferma il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia. Le nuove erogazioni, infatti, rischiano di rispondere per lo più all'elevata domanda di surroghe (sempre più richieste dai proprietari, per superare vecchi mutui divenuti insostenibili), senza tradursi in compravendite.

Non decolla, infatti, la ripresa del mercato dopo la lieve risalita

dei primi mesi 2014, probabilmente dovuta ai numerosi rogiti rinviati per poter godere della tassazione più favorevole: nel secondo trimestre le compravendite di abitazioni sono tornate in negativo (in calo del 3,1% su base annua, secondo l'Istat). Nell'anno appena concluso le stime di Nomisma registrano uno stock di 418 mila transazioni residenziali avvenute: seppur in crescita del 4% dopo il crollo del 2013, l'attività resta ancora dimezzata rispetto agli anni del boom.

In parallelo i proprietari sempre più disposti a scendere a patti: è del 3,9% su base annua l'ultimo calo registrato dall'Istat nel terzo trimestre 2014 (-0,5% sul periodo precedente).

Evitato il tanto atteso temuto e a volte auspicato - tracollo, il continuo aggiustamento verso il basso dei prezzi delle case procede a piccoli passi. E nel 2015 è prevista una nuova correzione: seppur con leggere differenze tra i listini (ciascuno calcolato con diverse metodologie), analisti e operatori confermano all'unanimità il trend.

Per Nomisma il ritocco medio sarà pari al 3,2% e resteranno al riparo solamente le grandi città. Particolarmente colpito, secondo Scenari Immobiliari, sarà l'usato in periferia (con cali oltre

il 6% nel 2015). «I prezzi non hanno ancora toccato il fondo», conferma Vincenzo de Tommaso dell'ufficio studi di Idealista.it, stimando un'altra revisione, questa volta dell'1,8 per cento. «Uno dei principali driver della ripresa sarà l'ulteriore riallineamento dei valori, ancora spesso elevati rispetto alla disponibilità degli acquirenti», auspica Marco Cataneo dell'ufficio studi Gabetti.

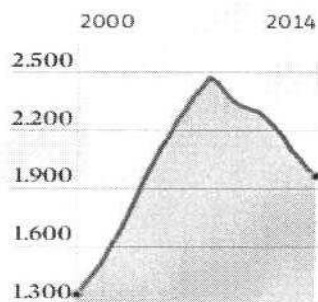
Nel 2015 cercheranno casa soprattutto quelli che già la possiedono: «A comprare - precisa Breglia - saranno i proprietari che considerano una nuova abitazione, più bella o più comoda, approfittando del calo dei prezzi. La crisi del mercato occupazionale ancora scoraggia chi non ha un lavoro fisso o un reddito elevato». Il mercato residenziale, dunque, continuerà a essere trainato dalla componente di utilizzo diretto. Gli acquisti per investimento (di immobili da mettere a reddito) continueranno invece ad avere un atteggiamento attendista in vista di maggiori garanzie sulla redditività (si veda la pagina successiva). Lo conferma la responsabilità dell'ufficio studi di Tecnocasa, Fabiana Megliola: «Si muoverà principalmente chi è alla ricerca della prima casa e con un capitale iniziale già a disposizione».

© 2015 SOLE 24 ORE

## I trend

### PREZZI MEDI DI VENDITA

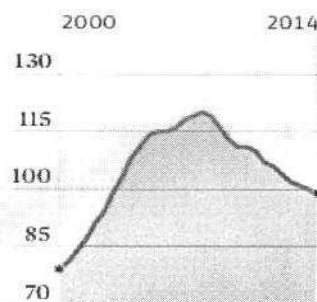
Euro/mq



Fonte: Nomisma

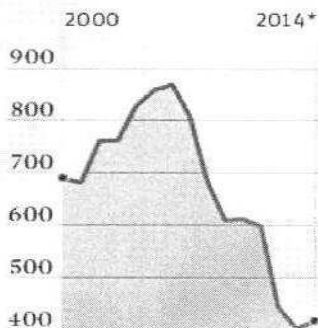
### CANONI MEDI CORRENTI

Euro/mq/anno



### COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

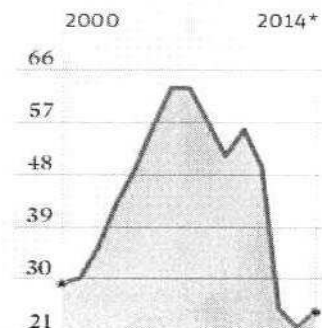
In migliaia



(\*) Previsioni Nomisma

### EROGAZIONI

In miliardi di euro



Fonte: agenzia delle Entrate, Banca d'Italia

Iva. In linea con la Corte Ue, prima pronuncia della Ctp Milano che qualifica come formali le irregolarità sull'inversione contabile

# Omesso reverse charge al riparo

L'impresa che dimentica di autofatturare una prestazione non perde la detrazione

Massimo Sirri  
Riccardo Zavatta

Nessuna sanzione per l'omesso *reverse charge*, poiché l'adempimento «è e resta solo formale». È quanto ha stabilito la Ctp di Milano (sentenza 11698 del 22 dicembre 2014, presidente D'Andrea e relatore Pagliaro), in linea con il recente orientamento espresso dalla Corte di giustizia europea che ha escluso l'applicazione delle sanzioni nelle ipotesi di irregolarità commesse in materia di "inversione contabile" ai fini Iva.

La commissione tributaria provinciale si è pronunciata sul caso di una società italiana che aveva omesso di autofatturare una prestazione di servizi fornita da un'impresa statunitense e che, per questo, era stata raggiunta da una sanzione pari al 100% dell'imposta.

La controversia riguardava solo la legittimità della sanzione, poiché lo stesso ufficio impositore aveva riconosciuto il diritto alla detrazione dell'Iva, inizialmente negato e poi ammesso in

## IL PRINCIPIO

Soltanto una frode accertata o un danno all'Erario giustificano l'applicazione di sanzioni dal 100 al 200% dell'imposta

base alle conclusioni della Corte di giustizia europea (cause C-95/07 e C-96/07), la cui valenza è stata consacrata dalla risoluzione 56/E/2009 e ribadita dalla circolare 35/E/2013. In pratica, i giudici milanesi percorrono l'«ultimo miglio» del cammino traccia-

to dalla sentenza della Corte Ue dell'11 dicembre 2014 (caso Idexx, causa C-590/13).

Questa pronuncia, dirimendo il contrasto giurisprudenziale sorto in seno alla Cassazione in merito alla rilevanza (formale o sostanziale) delle violazioni al regime dell'inversione contabile, ha definitivamente sancito che non perde il diritto alla detrazione il soggetto che non osserva le disposizioni sul *reverse charge*, dato che si tratta di norme che dettano "requisiti formali" per l'esercizio di tale diritto.

Alla stessa conclusione, del resto, è immaginabile che sarebbero approdati anche i giudici europei, se solo tale in via pregiudiziale proponendo di verificare la compatibilità comunitaria con il principio di proporzionalità della sanzione prevista per simili fattispecie (dal 100 al 200% del-

l'imposta). Infatti, una sanzione avente l'effetto sostanziale di privare il contribuente del diritto di detrarre il tributo - come avviene quando la penalità è pari all'imposta (fino a duplicarla) - appare sproporzionata nel caso in cui non siano accertate frodi o danni per l'Erario.

Questo orientamento è consolidato nella giurisprudenza europea (si veda la sentenza C-284/11). Altre pronunce hanno già considerato non punibili i contribuenti (Ctp Reggio Emilia 238/3/14). Anche la dottrina condivide la posizione (Aicd 8/2011): anche se ancora non è stata avviata alcuna procedura d'infrazione contro l'Italia, si sottolinea come la normativa (articolo 6, comma 9 bis, Dlgs 471/97) determini una discriminazione fra le sanzioni per violazione del *reverse charge* nelle operazioni con l'estero, applicabili in misura piena e quelle per le omologhe violazioni interne (sanzionate con il 3% dell'imposta nei casi d'irregolare assolvimento dell'Iva).

In attesa che sul tema si esprima anche la Cassazione, la stessa amministrazione potrebbe portare a termine il ragionamento sotteso alle statuizioni della sentenza C-590/13 (non può esservi sanzione "sostanziale" se la violazione è solo formale). La circolare 77/E/2001 lascerebbe margini sufficienti per giudicare le condizioni di non punibilità della condotta degli operatori, quando non vi è danno erariale e i controlli non sono stati pregiudicati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Reverse charge

\* Con il *reverse charge* s'invertono gli adempimenti per l'applicazione dell'imposta. Nei casi previsti gli obblighi formali e sostanziali per assolvere il tributo si spostano dal cedente al cessionario, in caso d'acquisto di beni, e dal prestatore al committente, per i servizi. L'inversione contabile può riguardare sia operazioni in ambito interno, sia operazioni con controparti estere. Il meccanismo opera mediante integrazione della fattura ricevuta oppure con emissione di autofattura.

## IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Le sentenze commentate in pagina  
[www.quotidianofisco.ilsole24ore.com](http://www.quotidianofisco.ilsole24ore.com)



Misure. I micro-incentivi per chi compra

# Rent to buy e bonus: acquisti dell'usato in attesa di rilancio

■ C'è grande interesse da parte del mercato per il *rent to buy*, recentemente regolamentato dall'articolo 23 dello Sblocca Italia (Dl 133/2014). È questa, tra le misure introdotte dal Governo Renzi a sostegno del mattone, quella che realmente - secondo gli operatori del settore - potrebbe influire sul mercato immobiliare nel 2015, con l'obiettivo di rilanciare gli acquisti e la domanda di casa.

«Non ci aspettiamo comunque un grande impatto - spiega dall'ufficio studi di Nomisma - perché quelle adottate finora non sono misure di portata rilevante». A confermare la scarsa incisività delle politiche di rilancio dell'immobiliare è Mario Condò, presidente del centro studi Fiaip (federazione degli agenti immobiliari): «Purtroppo non sono ancora state introdotte misure sostanziali in grado di influenzare la ripresa: salvo il *rent to buy*, il Governo ha rimandato la revisione della tassazione degli immobili e la *local tax* a tempi migliori».

Con lo Sblocca Italia sono stati introdotti solamente dei "micro-incentivi" che andranno per lo più a sostenere il mercato delle nuove costruzioni oppure il rinnovo degli immobili, per renderli più appetibili agli occhi dei potenziali acquirenti (ormai pochi, ma sempre più esigenti). Ad esempio il bonus del 20% sull'Irpef per chi acquista una casa in classe energetica A e B e la affitta a canone concordato per almeno otto anni (articolo 21) favorirà soprattutto gli acquisti dal costruttore: sono ancora troppo poche le case ristrutturate che hanno ottenuto il bollino green e l'importo del canone concordato è ancora troppo poco diffuso (o poco conveniente) in molte città.

Più discusso l'impatto della nuova disciplina sul *rent to buy*,

volta a renderlo più "accessibile" al mercato dei non addetti ai lavori: anche in questo caso «la formula - sottolinea l'ufficio studi di Idealista.it - interessa in particolare modochi si appresta ad acquistare casa, specialmente le giovani coppie, con l'intento di convincere gli istituti di credito a farsi finanziare l'acquisto. Viene, però, applicata soprattutto alle case di nuova costruzione».

Penalizzato il mercato delle abitazioni usate che attende il rilancio. «Quanto meno la proroga degli ecobonus e delle agevolazioni per chi ristruttura - afferma Marco Giordano di Immobiliare.it - potrebbe incoraggiare il recupero degli immobili, riqualificare zone problematiche delle nostre città, e mettere al riparo da ulteriori ribassi delle quotazioni».

di F. PRODI - F. R. S. R. A.

## Le massime



## APPALTI PUBBLICI / 1

**Antimafia, accesso all'informativa**

È illegittimo il diniego motivato in modo generico alla domanda di accesso all'informativa antimafia di una società alla quale era stato revocato il subappalto.

(Tar Toscana, sezione II, 23 dicembre 2014, n. 2122)

■ Esattamente la sentenza ha considerato insufficiente l'argomento della motivazione che si trattava di un documento che rientrava nelle categorie di cui all'articolo 3 del Dm 415/1994.

## APPALTI PUBBLICI / 2

**Revisione dei prezzi, regole imperative**

È nulla la clausola contrattuale che contrasta con l'articolo 115 del Dlgs 163/2006, che disciplina la revisione prezzi dei contratti ad esecuzione periodica o continuativa.

(Consiglio di Stato, sezione V, 22 dicembre 2014, n. 6275)

■ Le norme sulla revisione prezzi hanno carattere imperativo, e i contratti devono essere "depurati" da clausole contrattuali contrarie.

## APPALTI PUBBLICI / 3

**Cauzione, le norme per incamerarla**

L'incameramento della cauzione provvisoria può avvenire in seguito ad atti che sono contrari alla diligenza ed alla buona fede del concorrente.

(Consiglio di Stato, sezione IV, 22 dicembre 2014, n. 6302)

■ La cauzione è considerata come liquidazione preventiva e forfettaria del danno e l'amministrazione appaltante non deve provare questo danno nei singoli dettagli.

## APPALTI PUBBLICI / 4

**L'esclusione errata va risarcita**

La mancata aggiudicazione di una gara, se vi è colpa dell'amministrazione, comporta il risarcimento del danno. (Consiglio di Stato, sezione IV, 22 dicembre 2014, n. 6287)

■ Il concorrente escluso aveva presentato un'offerta inferiore al limite minimo delle tariffe prefettizie, ma l'offerta era stata ritenuta illegittima dal giudice amministrativo, che aveva annullato la clausola del bando richiamata dall'amministrazione.

## APPALTI PUBBLICI / 5

**Diritto di accesso a società «esterne»**

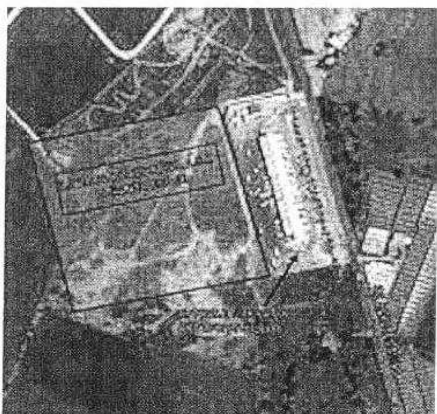
La società, nei cui confronti era stata disposta la risoluzione di un contratto di appalto di lavori, ha diritto di accedere agli atti della gara che è stata indetta successivamente per lo stesso contratto.

(Tar Puglia - Bari, sezione III, 19 dicembre 2014, n. 1603).

■ La sentenza ha considerato irrilevante il fatto che la società non aveva partecipato a quest'ultima gara.

**VITTORIA, SI ATTENDONO FONDI PER 250MILA EURO**

## «Si acceleri l'iter per il Terzo polo industriale»



L'AREA DESTINATA AL TERZO POLO INDUSTRIALE

**NADIA D'AMATO**

VITTORIA. L'esperto allo Sviluppo economico, Angelo Fraschilla, ha partecipato venerdì alla riunione indetta dal commissario dell'ex Provincia regionale di Ragusa, Dario Cartabellotta, sui fondi ex Insicem. "In considerazione della presenza dei vertici dell'Irsap alla riunione - ha dichiarato Fraschilla - ho ritenuto di dover sollevare, ancora una volta, la questione relativa alla realizzazione del Terzo polo industriale di Vittoria e, avendo ricevuto rassicurazioni da parte di Cartabellotta in merito all'assegnazione di ulteriori risorse (duecentocinquantamila euro che permetteranno la realizzazione integrale dell'infrastruttura) ho stigmatizzato il ritardo dell'Irsap nell'avvio delle procedure di gara per l'assegnazione dei lavori. Il Commissario ha invitato l'Irsap a trasmettere immediatamente il progetto, in modo da potere espletare gli atti per l'indizione della gara. Nel corso dell'incontro ho altresì invitato i vertici della Came-

ra di commercio ad elaborare le misure concernenti le agevolazioni alle imprese, che ammontano a oltre un milione di euro, con il preciso impegno di destinarle all'acquisto delle scorte e di beni strumentali durevoli ed in parte ai consorzi di garanzia fidi, in modo tale da ottenere un effetto moltiplicatore per l'accesso al credito. In ultimo, sono state affrontate le tematiche attinenti alla promozione del territorio provinciale e si è registrata la proposta di Cartabellotta di destinare una somma per l'incentivo delle rotte dell'aeroporto di Comiso. L'amministrazione comunale di Vittoria non ha espresso parere favorevole, ma ha richiesto ulteriori informazioni sulla destinazione delle risorse, al fine di un'efficace ed efficiente azione di marketing territoriale e di una ricaduta collettiva su tutti i comuni aderenti al contratto di programma. A seguito delle nostre osservazioni - conclude Fraschilla - il commissario ha garantito che a breve incontrerà i vertici di Soaco per analizzare la destinazione delle risorse".

**ASSESSORATO AL TERRITORIO.** Le costruzioni sono state individuate e non potranno più nascerne di nuove. C'è un piano anche per trasformare gli occupanti in proprietari

## Sono un migliaio gli immobili censiti per il minicondono sulle case al mare

PALERMO

●●● Un mini condono che regolarizzerà case o parti di costruzioni realizzate sul demanio marittimo. È il progetto che l'assessore al Territorio, Maurizio Croce, ha già inserito nella Finanziaria che il collega Alessandro Baccei sta scrivendo in queste settimane pur non fornendo alcun dettaglio pubblico.

La manovra sul demanio maritti-

mo è complessa e riguarda poco più di un migliaio di immobili già individuati. Non si potrà quindi costruire ancora e chiedere la regolarizzazione. L'incasso previsto per le casse regionali dovrebbe aggirarsi sui dieci milioni, forse di più.

Il mini condono è rivolto a due categorie. Nella prima rientrano case, parti di case, giardini o cortili realizzati lungo le coste. Questi immobili sono

stati realizzati tutti o in parte prima del 2005 e fino ad allora avevano ottenuto per vari motivi una regolare concessione a fini abitativi dietro pagamento di un canone che va dai 3 ai 5 euro al metro quadrato. Poi l'inghippo, che spiega il dirigente Gaetano Gullo: «Nel 2005 una legge regionale ha escluso la concessione per queste fattispecie e dunque case e cortili che prima risultavano in regola sono di-

ventati abusivi». Ne è nato un contenzioso ancora in corso, complicato da un'altra legge: nel 2012 la Regione torna a consentire la concessione a questo tipo di immobili. Ma per i sette anni fra il 2005 e il 2012 il problema resta. E potrà essere risolto adesso, aggiungendo uno sconto ai proprietari di case e cortili: «Con la norma che inseriremo in Finanziaria - conclude Gullo - permetteremo di mettersi in regola. Ciò normalmente costerebbe un canone triplo a quello base per ogni anno da sanare. Invece faremo pagare il canone base con gli interessi legali».

Per fare un esempio, su un immobile di 100 metri quadrati si passerebbe da 1.500 euro all'anno a poco più di 500.

C'è poi una seconda categoria di costruzioni sul demanio da regolarizzare con la norma allo studio. Riguarda quelle che non hanno alcun titolo concessorio perché i proprietari ne sono entrati in possesso fra il 2005 e il 2012 o perché pezzi di case sono diventate «abusive» a seguito di modifiche ai confini del demanio. Anche questi immobili che fino a ora non hanno avuto alcuna concessione possono mettersi in regola, a patto che negli anni passati abbiano presentato una istanza di conciliazione a una commissione che era stata predisposta dall'assessorato e poi soppressa prima che potesse esaminare le pratiche.

Il vantaggio in tutti questi casi - segnalano in assessorato - è che, ottenuta la regolarizzazione della concessione si potrà in futuro anche chiedere la sdemanializzazione del tratto di costa in cui ha sede l'immobile o il cortile. Una richiesta che, se accolta dalla Regione, farebbe diventare gli occupanti dei proprietari invece che dei concessionari. Il tutto, ovviamente, dietro pagamento.

E la sdemanializzazione di tratti di costa è una delle misure che l'assessorato ha inserito in Finanziaria per agevolare i Comuni: in questo caso però gli enti locali non dovranno pagare nulla e potranno poi realizzare parcheggi, strade e lidi sul litorale. **GIA. PI.**