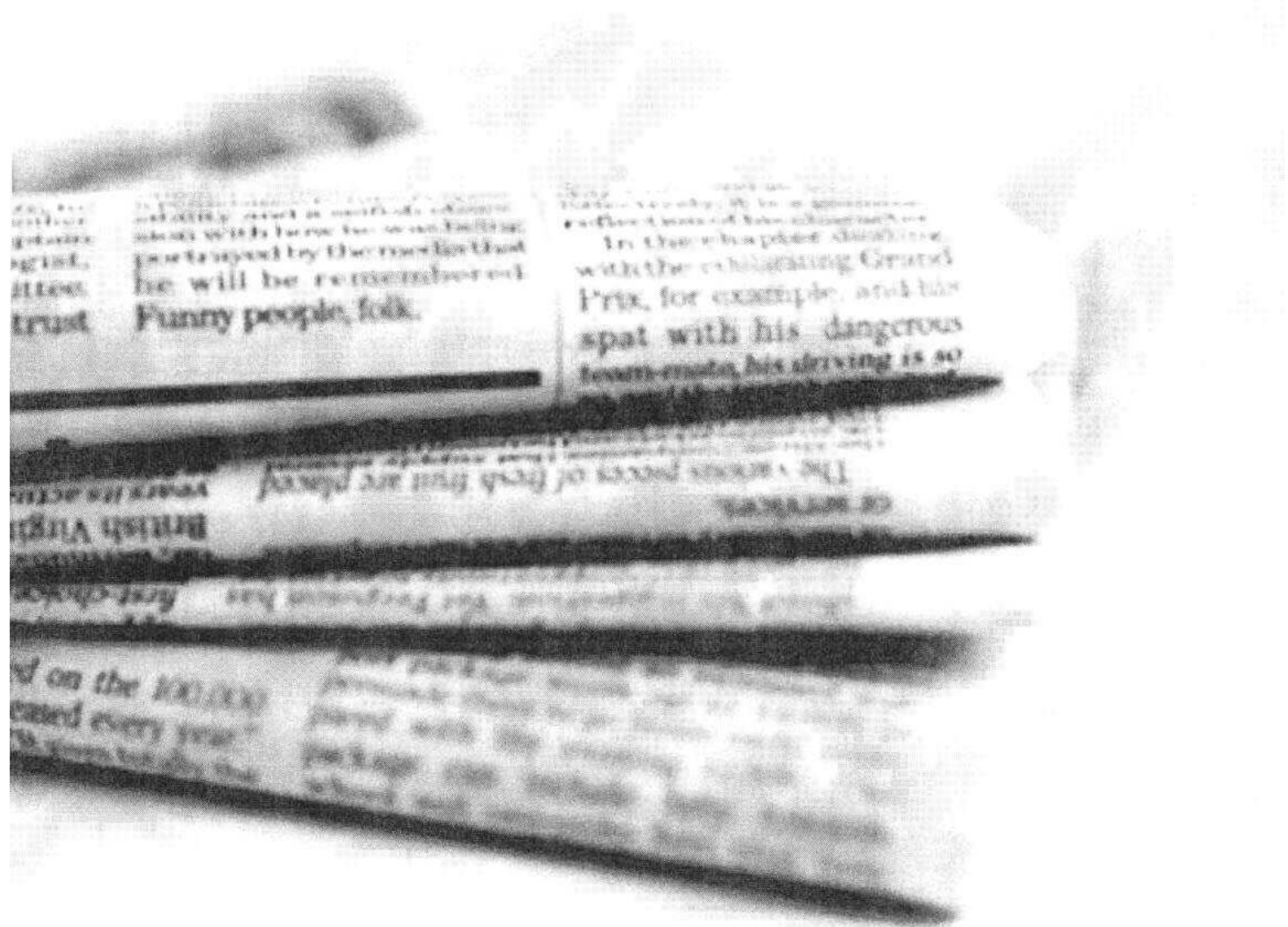


Rassegna stampa del

19 Ottobre 2015



ABITAZIONI, TERRENI E IMPIANTI FISSI: DAL 2016 SI CAMBIA

Nel menu della legge di Stabilità trova spazio anche la proroga delle detrazioni sui lavori

PAGINE A CURA DI

Cristiano Dell'Oste

Michela Finizio

Bianca Lucia Mazzei

Il capitolo dedicato alla casa è uno dei più importanti nella legge di Stabilità per il 2016. La cancellazione della Tasi e dell'Imu su oltre 19 milioni di abitazioni principali è il punto forte dell'impianto di politica fiscale disegnato dal Governo, atteso all'approvazione da parte del Parlamento nelle prossime settimane.

Insieme al prelievo per i proprietari, verrà cancellata anche la quota della Tasi a carico degli inquilini che hanno preso in affitto la propria abitazione principale. Una quota, peraltro, che oggi va pagata solo in un Comune su due - quelli in cui la delibera locale applica la Tasi anche alle locazioni - e che ha creato molte complicazioni per cifre tutto sommato modeste: per avere un'idea, su una casa con una rendita catastale di 450 euro, anche con la Tasi al massimo una quota del 15% equivale a 28 euro annui. Molto più ricco, in rapporto, lo sgravio fiscale per chi vive in prime case di pregio: per un'abitazione accatastata in A/1 con una

rendita di 3.022 euro - pari alla media nazionale - l'eliminazione dell'Imu può valere più di 1.800 euro. Anche se, va detto, queste abitazioni sono pochissime - poco più di 70 mila - e spesso il catasto non riflette la reale qualità dello stabile.

Il ddl di Stabilità, almeno per ora, non ripropone la super-Tasi, cioè la possibilità di portare fino all'11,4 per mille la somma di Imu e

Tasi sugli immobili diversi dalla prima casa, ma andrà monitorato l'iter parlamentare.

Tra le pagine della manovra, però, non c'è solo la tassazione della casa. Guadagnano 12 mesi in più tutti i bonus edilizi, dalle ristrutturazioni al risparmio energetico ai mobili. Una scelta dettata dal successo di questi strumenti, che oltre a regalare un minimo di risparmio fiscale hanno dato una mano a un settore tra i più colpiti dalla crisi.

Secondo il Cresme, dal 1998 al 2015 si stima che ammontino a quasi 178 miliardi gli investimenti attivati dagli incentivi, ai quali corrispondono oltre un milione e 300 mila pratiche edilizie. Un volume notevole, che avrebbe permesso di occupare circa 233 mila lavoratori all'anno, contando anche gli occupati generati dall'ecobonus. Agevolazione, quest'ultima, che dal 2007 al 2014 ha raccolto più di due milioni di richieste di detrazioni, per più di due terzi del totale riferibili alla sostituzione delle finestre.

Al di là del residenziale, la legge di Stabilità si propone di alleggerire la tassazione dei terreni agricoli, tornando ai criteri della circolare

9/1993 e facendo tabula rasa di quelli introdotti meno di un anno fa. Per i proprietari di immobili produttivi contenenti impianti fissi ("imbullonati") invece, la data da tenere presente è il 15 giugno dell'anno prossimo, scadenza per presentare gli atti di aggiornamento catastale e ridurre così la base imponibile (e le tasse) con effetto già dal 1° gennaio 2016.

Tra le imposte abolite ce n'è anche una che non ha mai visto la luce: l'Imu secondaria, eredità della stagione del federalismo fiscale, destinata a sostituire i tributi e canoni locali sull'occupazione degli spazi pubblici e le affissioni. Dopo due rinvii, avrebbe dovuto scattare dal 2016. Non lo farà.

di STEFANO DI LORO

LEGENDA: I BENEFICIARI

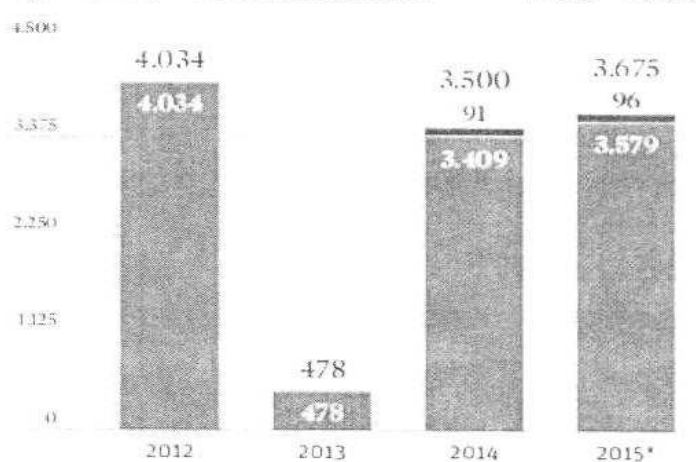
F	P
Famiglie	Professionisti
Imprese	PA
	Pubblica amm.

ABITAZIONE PRINCIPALE

Via Imu e Tasi su 19 milioni di prime case (anche di lusso)

IL PRELIEVO

Il gettito sulla prima casa. In milioni di euro



*1° stima Fonte: elaborazione su dati Dip. Finanze

Dal 2016 vengono cancellate la Tasi e l'Imu sulle case utilizzate dal proprietario come abitazione principale. La cancellazione riguarda anche gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1 (dimore signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di pregio).

La definizione

Il disegno di legge di Stabilità mantiene inalterata la definizione di abitazione principale contenuta nel decreto salva-Italia (articolo 13, DL 201/2011): è l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Se i componenti del nucleo familiare risiedono in case diverse nel territorio dello stesso Comune, solo una può avere l'esenzione; se sono in Comuni diversi, invece, sono entrambe agevolate.

La casa deve essere iscritta o iscrivibile in catasto come in unica unità immobiliare; di conseguenza, chi occupa due

appartamenti, per esentarli entrambi deve fonderli o farli risultare come «unità unite in via di fatto» sotto il profilo catastale.

Le pertinenze

Insieme alla casa sono esentate anche le pertinenze, con i limiti previsti fin dal 2012. Possono essere considerati solo i box auto (categoria catastale C/6), le tettoie (C/7) e i magazzini, locali di sgombero e cantine (C/2), ma «nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate», e con l'obbligo di considerare anche le unità iscritte in catasto insieme alla casa.

La conseguenza è che il secondo box auto pagherà l'Imu per la tipologia «altri fabbricati», ed eventualmente la Tasi se prevista dal Comune. Lo stesso vale per le case che hanno soffitta e cantina (entrambe iscritte in C/2).

*1° stima Fonte: elaborazione su dati Dip. Finanze

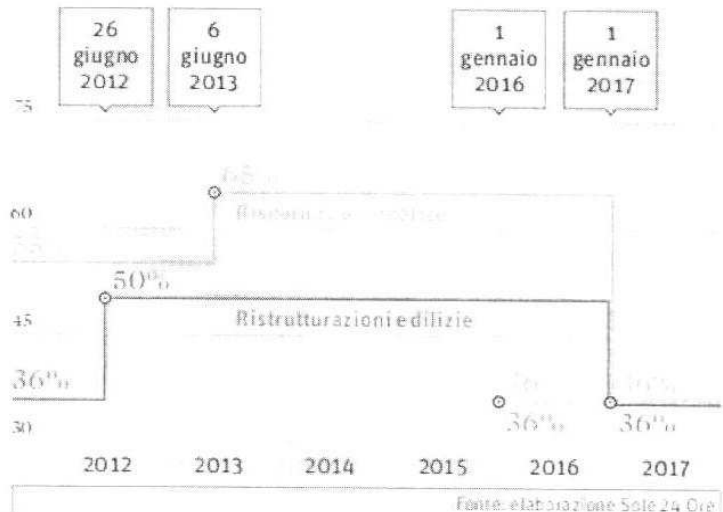
Beneficiari: 

DETRAZIONE SUI LAVORI

Ristrutturazioni edilizie, il beneficio rimane al 50%

LE DATE

La variazione delle detrazioni fiscali negli ultimi anni



Resta al 50% per tutto il 2016 lo sconto per i lavori di ristrutturazione edilizia. Scongiurata la riduzione al 36% a partire dal 1° gennaio prossimo. Il disegno della di Stabilità ha prorogato al 31 dicembre 2016 lo sconto al 50% rinviando (a meno di ulteriori proroghe) il calo al 36% al 1° gennaio 2017.

Come per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, anche per i lavori edili, la modifica riguarda solo le scadenze e non le opere ammesse al beneficio, né il limite di spesa che rimane a 96mila euro.

Gli interventi detraibili

sono quelli di manutenzione straordinaria o superiori. I lavori di manutenzione ordinaria sono invece ammessi solo se riguardano le parti comuni dei condomini.

La detrazione deve essere divisa in dieci rate annuali.

I pagamenti vanno sempre effettuati con un bonifico bancario o postale che contenga la causale del versamento (norma di legge), il codice fiscale di chi beneficia della detrazione e il codice fiscale o la partita Iva dell'impresa.

*1° stima Fonte: elaborazione Sole 24 Ore

Beneficiari: 

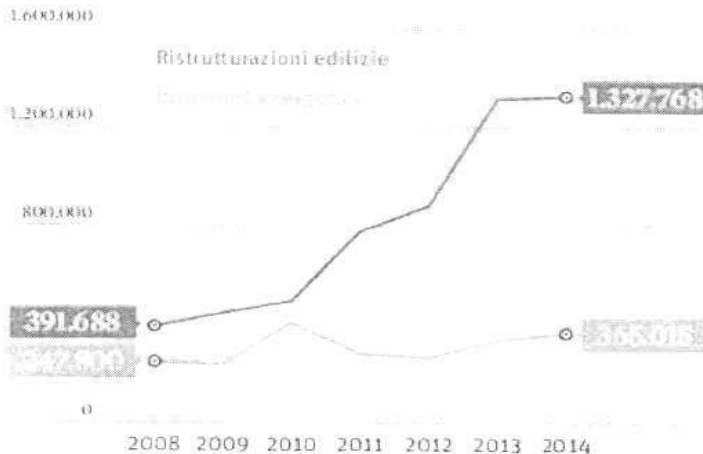
**ECOBONUS
AL 65%**



Detrazione extra-large per il risparmio energetico

LE DOMANDE

Le pratiche per le detrazioni sui lavori



Fonte: elaborazione stime Cresme

Dagli infissi alle caldaie, dai cappotti termici ai pannelli solari per l'acqua calda: per tutto il 2016 la maxidetrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici resterà al 65 per cento.

La proroga al 31 dicembre 2016 contenuta nel disegno di legge di Stabilità evita così la discesa alla soglia strutturale del 36% che sarebbe scatta dal prossimo 1° gennaio. La riduzione partirà invece dall'inizio del 2017.

Le modifiche hanno riguardato solo le scadenze temporali: nessuna novità per le tipologie di interventi ammesse al beneficio, né per i tetti di spesa che restano quelli attualmente in vigore.

Lista estesa alle tende solari

Potranno continuare a godere della detrazione del 65%:

- le opere di riqualificazione energetica globale;
- gli interventi sugli involucri (che comprendono gli infissi);
- la sostituzione degli

impianti di climatizzazione invernale;

- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- l'installazione di scaldacqua a pompa di calore per acqua calda sanitaria.

Un elenco cui la manovra dello scorso anno aveva aggiunto altre due voci:

- l'acquisto e la posa in opera di schermature solari;
- l'acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Premiate anche le società

Diversamente da quella del 50%, la detrazione del 65% può essere fatta valere anche dall'Ires, per gli immobili strumentali. Resta il dubbio sugli immobili locati: le Entrate sono contrarie, ma spesso i giudici tributari danno ragione ai contribuenti.

Beneficiari:



Giovani, donne, over 50: è sfida tra i bonus

La riduzione dell'esonero contributivo per le assunzioni 2016 rimette in pista vecchie agevolazioni

Francesca Barbieri
Valentina Melis
Alessandro Rota Porta

È un bonus assunzioni in versione "light" quello tratteggiato dal disegno di legge di Stabilità 2016: la deduzione contribuzione per nuovi assunti a tempo indeterminato è confermata anche per i contratti che saranno stipulati l'anno prossimo, ma il beneficio sarà solo per due anni (e non più tre). Le imprese potranno risparmiare il 40% dei contributi con un tetto annuale più che dimezzato: 3.250 euro rispetto agli attuali 8.060.

Da gennaio potrebbero rientrare dunque in gioco gli altri incentivi che, secondo il test di convenienza elaborato dal Sole 24 Ore del Lunedì, risultano più competitivi, almeno dal punto di vista economico, rispetto al nuovo bonus.

Si tratta però di aiuti su target specifici (per esempio, quelli rivolti a donne e lavoratori over 50 disoccupati) oppure destinati a uscire di scena a breve (come

quelli legati alla riassunzione dei lavoratori in mobilità, che spariranno a fine 2016) o più complessi da gestire. In ogni caso, per valutare la convenienza delle singole agevolazioni, bisogna considerare anche le durate massime degli incentivi, che vanno da 18 a 36 mesi.

In base alle elaborazioni realizzate mettendo a confronto il costo di un'assunzione sotto il profilo contributivo, l'apprendistato si conferma la formula più conveniente: la retribuzione lorda è più bassa e i contributi Inps sono di poco superiori al 13% (rispetto all'aliquota piena del 31,58%). Queste agevolazioni possono durare tre anni, ma non va trascurato l'impegno richiesto al datore di lavoro sul fronte della formazione dei giovani under 30.

Torna appetibile anche il bonus per chi "recluta" i beneficiari di Naspi, la nuova assicurazione sociale per l'impiego, a patto però che l'indennità spettante al lavoratore si avvicini o coincida con il

massimale di 1.300 euro mensili. Nell'esempio considerato in questa pagina, per l'assunzione di un operaio metalmeccanico di quinto livello, questo incentivo riduce il costo mensile a carico del datore a 686 euro, rispetto ai 2.112 da versare per un'assunzione con il bonus previsto dal Ddl di Stabilità 2016. Un elemento da considerare con attenzione, però, è la durata residua del trattamento Naspi per il lavoratore che si assume: il datore può incassare infatti la metà dell'indennità che sarebbe stata corrisposta al beneficiario, ma se i mesi residui sono pochi, sarà utile considerare un incentivo di durata maggiore.

Da un punto di vista puramente economico, potrebbe tornare vantaggioso anche il bonus introdotto dalla legge 92/2012 per assumere donne over 50, disoccupati di lunga durata, che può essere usato anche per inserimenti a termine: consentirebbe di risparmiare infatti 280 euro mensili, contro i 224 del nuovo sgravio

previsto per il 2016. Bisogna considerare però alcuni fattori rilevanti: innanzitutto, la durata dell'incentivo, che arriva al massimo ai 18 mesi, contro i 24 del nuovo bonus. A pesare negativamente sulla valutazione, poi, potrebbe essere il target molto rigido della misura (le donne devono essere disoccupate da 24 mesi o da sei mesi se risiedono in aree svantaggiate o sono impiegate in una professione con forti disparità di genere), la necessità di aumentare con l'assunzione incentivata la base occupazionale dell'azienda e una gestione piuttosto complessa del beneficio. Non a caso il bonus ha avuto circa 50 mila richieste tra il 2013 e il 2014.

Sembrirebbe poi possibile, anche per il 2016, sommare il nuovo esonero contributivo con altre agevolazioni di tipo economico (che non siano scenti sui contributi), come l'incentivo per chi assume iscritti alle liste di mobilità e i beneficiari della Naspi.

CONTRIBUZIONI • L. 10/15

Incentivi a confronto

A CURA DI Ornella Lacqua

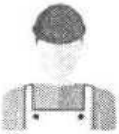
Dati in euro



Il costo del lavoro si riferisce a un operaio di 5° livello di un'industria metalmeccanica con 20 dipendenti assunto a tempo indeterminato o apprendistato professionalizzante con paga del primo livello

1.775 EURO
RETRIBUZIONE MENSILE LORDA IPOTIZZATA

ASSUNZIONI SENZA AGEVOLAZIONI



Retribuzione lorda

1.775

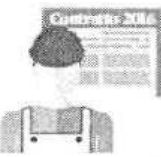
Contributi Inps a carico dell'azienda



COSTO FINALE

2.336

NEOASSUNTI STABILITÀ 2016



Retribuzione lorda

1.775

Contributi Inps a carico dell'azienda



Risparmio previsto - 337

COSTO FINALE

2.112

DURATA MASSIMA

24 mesi

NEOASSUNTI STABILITÀ 2015



Retribuzione lorda

1.775

Contributi Inps a carico dell'azienda



Risparmio previsto - 694

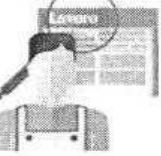
COSTO FINALE

1.781

DURATA MASSIMA

36 mesi

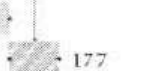
ISCRITTI ALLE LISTE DI MOBILITÀ**



Retribuzione lorda

1.775

Contributi Inps a carico dell'azienda



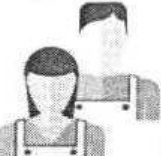
COSTO FINALE

1.952

DURATA MASSIMA

18 mesi

DONNE E OVER 50



Retribuzione lorda

1.775

Contributi Inps a carico dell'azienda



Risparmio previsto (50% dei contributi) - 281

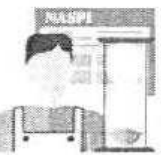
COSTO FINALE

2.055

DURATA MASSIMA

18 mesi

BENEFICIARI DI NASPI



Retribuzione lorda

1.775

Contributi Inps a carico dell'azienda



Risparmio previsto (50% indennità Naspi) - 630***

COSTO FINALE

1.686

DURATA MASSIMA

24 mesi

APPRENDISTA



Retribuzione lorda

1.300

Contributi Inps a carico dell'azienda



COSTO FINALE

1.473

DURATA MASSIMA

36 mesi

* Non è coperto il contributo ai fondi interprofessionali. ** L'agevolazione è utilizzabile solo fino al 2016 e spetta anche il 50% dell'indennità di mobilità del lavoratore. *** Si ipotizza l'indennità massima.

Le cause. Le vittime chiedono maggiori sanzioni

Sulle fideiussioni effetto credit crunch

■ Un sistema di garanzie - quello basato sulle fideiussioni disegnato dal decreto legislativo 122 del 2005 «in una fase di mercato e congiuntura espansiva - ricorda Filippo Delle Piane, vicepresidente dei costruttori dell'Ance - rimasto poi vittima di una crisi economica pesantissima, soprattutto per le costruzioni». Per Delle Piane si spiega così il fallimento della legge a tutela degli acquirenti di immobili da costruire. Una normativa, all'epoca, salutata con favore dagli stessi costruttori.

Per l'Ance il mancato rilascio della fideiussione (e di conseguenza i mancati incassi del Fondo per gli indennizzi) è figlio della stretta al credito che dal 2008, insieme con la congiuntura negativa, sta falciando il settore. In prima battuta facendo crollare anche le richieste di permessi di costruire e dunque tutte le nuove costruzioni.

«Ma anche gli imprenditori che fanno comunque partire operazioni immobiliari non riescono a ottenere da banche e assicurazioni la fideiussione» aggiunge il vicepresidente con delega all'Urbanistica e al territorio, che nega qualsiasi problema di costo della garanzia: «Il fatto è che le banche non accettano la somma dei rischi dovuta sia al finanziamento delle operazioni di sviluppo immobiliare sia al pacchetto di garanzie».

Secondo Marco Magni, vicepresidente di Assocond Conafi, l'associazione che tutela le vittime dei fallimenti immobiliari, per far funzionare la legge è necessa-

rio dotarla di sanzioni «per premiare le imprese corrette e punire la concorrenza sleale dei costruttori che aggirano l'obbligo di fideiussione. Sanzioni, anche penali, esistono già dal 1970 in Francia e dal '99 in Spagna». Per imporre le sanzioni Assocond Conafi è da tempo impegnata in una campagna anche in Parlamento. «Esistono sei disegni di legge fotocopia, ma stanno incontrando grandi resistenze in Parlamento, nonostante un impegno del Governo in questo senso assunto con un ordine del giorno».

Per l'Ance, però, il problema non si risolve con meccanismi punitivi. «La sanzione esiste già - ricorda Delle Piane - e in qualche caso è stata anche attivata». Il riferimento è alla possibilità per l'acquirente di far valere la nullità del rogito in mancanza della fideiussione. Una vera e propria *exit strategy* utilizzata qualche volta dagli acquirenti in difficoltà in questa fase di crisi per farsi restituire gli anticipi già versati. La via d'uscita secondo i costruttori consiste in «un'inversione di rotta di banche e assicurazioni, soprattutto sui rating troppo negativi e penalizzanti per il nostro settore».

Assocond Conafi chiede ai costruttori anche un salto di qualità: «Se tutti si dotassero della polizza decennale postuma avremmo maggiori controlli fin dal progetto - conclude Magni -, perché, per esempio, nessuno assicurerebbe costruzioni in zone a rischio idrogeologico, come continua invece ad accadere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GESTIONE ARCHIVI

«P. a. più snella con la fatturazione elettronica»

Fatturazione elettronica e innovazione tecnologica: stiamo ancora attraversando una fase di transizione, ma la rivoluzione digitale che coinvolge le pubbliche amministrazioni lascia già intravedere nuovi interessanti scenari.

Più trasparenza, meno attese, ottimizzazione della gestione e razionalizzazione della spesa: sono questi i punti di forza dell'obbligo normativo - in vigore dal 31 marzo 2015 - che vede gli Enti in prima linea per una riconversione volta al processo di dematerializzazione e digitalizzazione.

Dai dati dell'Osservatorio del Politecnico di Milano, dal giorno in cui è scattato l'obbligo normativo per gli enti locali, si è riscontrato un incremento significativo del volume di fatture gestite: da 570mila nel mese di marzo a 2,5 milioni nel mese di maggio. Numeri che segnano un trend positivo, in linea con le aspettative di

modernizzazione dettate dall'Agenda digitale italiana.

«Pagamenti più rapidi, procedure più snelle e lotta all'evasione fiscale, sono tra gli obiettivi principali raggiunti grazie alla nuova legge - spiega Daniela Mazza, responsabile fatturazione elettronica della società catanese Gestione Archivi -. Le pubbliche amministrazioni stanno facendo un grande sforzo per il miglioramento dei servizi relativi alla "vita" elettronica del flusso documentale, anche se è possibile ottimizzare ulteriormente il processo che va dalla ricezione alla conservazione.

«Adesso infatti - prosegue Daniela Mazza - è necessario sensibilizzare le amministrazioni affinché completino l'integrazione della fattura elettronica con i propri sistemi gestionali, anche con riguardo alla conservazione elettronica delle fatture». Ancora oggi, infatti, molti Enti conti-

nuano a ricevere i documenti contabili nella casella di posta elettronica certificata (Pec), intasando questo canale di comunicazione e perdendo l'opportunità di una gestione più efficiente.

Il percorso di informatizzazione, quindi, può essere ulteriormente potenziato, con l'obiettivo di semplificare gli adempimenti burocratici e amministrativi: «Il sistema integrato di smistamento e conservazione digitale consente di snellire l'intero processo - continua la manager dell'azienda siciliana inserita nell'elenco dei conservatori accreditati dall'AgID (Agenzia per l'Italia Digitale) - con la possibilità di razionalizzare le risorse a vantaggio della produttività». L'integrazione delle procedure di trattamento dei documenti informatici rappresenta il momento di finalizzazione degli interventi di ammodernamento, per vincere la sfida epocale che conduce dritti alla nuova era digitale.