

**Decreto crescita:
le novità per gli immobili**

Rimane la possibilità di vendere il credito d'imposta tramite le piattaforme online
Ma le grandi imprese «ipercapienti» potranno usare l'agevolazione in cinque anni

Bonus lavori, arriva la cessione al fornitore con sconto fisso

**Giulio Basso
Luca De Stefani
Saverio Fossati**

Imprese favorite con tempi di recupero fiscale dimezzati e nuove possibilità per la rigenerazione urbana. Nel decreto crescita sono previsti diversi interventi che vanno a sostenere il settore edilizio e impiantistico, con un occhio di riguardo alle scelte di sicurezza e risparmio energetico.

Stando alla bozza approvata giovedì scorso dal Consiglio dei ministri diventa più conveniente, dal punto di vista fiscale, per un'impresa di costruzione, acquisire uno stabile cielo-terra, abbatterlo e ricostruirlo con i nuovi criteri. Ma a sollevare speranze e polemiche sono soprattutto gli articoli che dimezzano - da dieci a cinque anni - i tempi di recupero del credito fiscale acquistato da imprese e consorzi per interventi agevolati con ecobonus e sismabonus.

Ecobonus più facile

La nuova disposizione prevede che chi ha diritto alle detrazioni (cioè il contribuente) può optare per uno sconto sulla fattura «di pari ammontare» da parte del «fornitore che ha effettuato gli interventi». Quest'ultimo, a sua volta, ottiene un credito d'imposta da usare in compensazione, in cinque quote annue uguali (secondo il meccanismo di cui al Dlgs 241/97) e senza l'applicazione dei limiti previsti dalle leggi 388/2000 e 244/2007. In sostanza, si tratta di una possibilità in più, piuttosto diversa da quella attualmente prevista, che

comunque rimane.

Anzitutto il «prezzo» della cessione è predefinito: lo sconto deve essere pari alla detrazione, quindi, per un lavoro di 10mila euro con detrazione del 65% il committente-contribuente avrà subito uno sconto di 6.500 euro e il «fornitore» potrà compensare le imposte a suo carico con un credito d'imposta di 1.300 euro all'anno per cinque anni. Non si contratta, quindi, l'importo dello sconto sulla fattura come invece si può contrattare il prezzo di acquisto del credito fiscale se si sceglie l'altra possibilità che rimane in vigore.

Entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto crescita, le Entrate dovranno emanare un provvedimento di attuazione, benché la lettera della norma si presti a interpretazioni abbastanza elastiche sul soggetto cui va attribuito lo sconto. Con la nuova modalità non sarà, però, possibile per l'impresa effettuare un'ulteriore cessione del credito a terzi.

Rete Irene ha espresso alcune perplessità sulla disposizione, che - a un primo esame - semplifica le cose ai contribuenti - committenti e li mette al riparo da una trattativa sulla cessione del credito fiscale che non sempre si conclude al meglio. A dominare il mercato della riqualificazione energetica, infatti, potrebbero alla fine restare pochi soggetti, fiscalmente ipercapienti, che diventeranno *main contractor* con contratti di subappalto verso la filiera di chi i lavori li realizza davvero. Resta ora da vedere come assicurare la dinamica di mercato tramite la giusta concorrenza.

Va anche detto, però, che la nuova modalità di cessione risolve il problema del bonifico parlante

pari al 100% della spesa dell'intervento, in quanto l'amministratore di condominio dovrebbe fare il pagamento solo della parte di spesa non corrispondente al credito ceduto.

Sismabonus costruttori esteso alle zone 2 e 3

Viene riconosciuta anche alle vendite di case in zone a rischio sismico 2 e 3 la possibilità di beneficiare della detrazione del 75% (a fronte della riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore) o dell'85% (passaggio a due classi di rischio inferiore) sul prezzo di acquisto. Ammontare massimo di spesa: 96mila euro. Al momento sono agevolate solo le operazioni in zona 1 (la più pericolosa). L'immobile deve essere stato ristrutturato o demolito e ricostruito (anche con variazione volumetrica) da imprese che lo abbiano venduto entro 18 mesi dalla fine lavori. L'agevolazione interessa le spese sostenute per gli interventi dal 2019 al 2021. La possibilità di cedere le detrazioni in cambio di uno sconto (illustrata prima per l'ecobonus) è riconosciuta anche in questo caso.

Rigenerazione urbana

Viene concessa sino a tutto il 2021 la «misura fissa» delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (600 euro in tutto) per le cessioni di interi fabbricati a imprese di costruzione o ristrutturazione che, entro i successivi dieci anni, li demoliscano e ricostruiscano (anche con variazione volumetrica se permessa). Stesso bonus per la rivendita, anche se non è chiaro se vale sino al 2021 o anche oltre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL FONDO

Prima casa cento milioni per rilanciare nuovi mutui

Michela Finizio

Centomilioni di euro per rifinanziare mutui prima casa. I mutui, avrebbe detto. Senza nuove risorse, nei mesi non sarebbe più possibile garantire per l'acquisto di una prima casa, molto richieste soprattutto dai giovani: finora sono arrivate 137mila domande a Consap (marzo 2019), l'ente che gestisce lo strumento, in media circa 200mila l'anno, non nell'ultimo periodo (in attesa degli ultimi mesi del 2019) di un totale di 89mila mutui. Sul Sole 24 Ore del 14 giugno rendeva noto il mancato rinnovo del Fondo con la legge di bilancio 2019. Ha rimesso in discussione, che nella versione approvata dal Consiglio dei ministri, all'approvazione della misura.

Dalla Consap fanno sapere che negli ultimi 70 milioni messi a disposizione dal ministero dell'Economia e delle Finanze, le tranche del finanziamento sono state di 165 milioni di euro, mentre con le nuove risorse a disposizione dal Governo, o dai ministeri delle Finanze e del Bilancio, si può pensare di poter continuare a erogare mutui per il 2019 e in parte, per il 2020.

A potenziare ulteriormente la disponibilità del fondo è l'annuncio, previsto nell'attuale decreto di crescita, sugli accantonamenti per ogni garanzia rilasciata, necessario accantonare - a fronte delle eventuali sofferenze - l'importo erogato. Questo dovrebbe scendere all'80% del conto dell'attuale indice di rischio relativo a prime e secondarie attivazioni - questi casi - della garanzia di cui si disponeva sul Fondo per coprire le perdite.

Il fondo rotativo istituito nel 2014 (articolo 1 della legge 147/2013) nasce per l'acquisto della prima casa o per gli interventi di ristrutturazione dell'abitazione principale (fino al 50% della spesa). Alla fine del 2018 erano stati erogati mutui per 8,8 miliardi di euro, una garanzia del Fondo di 4,4 miliardi (fino al 50% della spesa). L'unico limite è che il rimpiego superi i 250mila euro. E le imprese impegnano a non chiedere rimborsi aggiuntivi (oltre all'ipoteca e alla garanzia fornita dallo Stato). Non serve, quindi, che i propri figli ed è vietata la riacquisizione di ulteriori garanzie personali: è usato per lo più da giovani (57,4%) e fra i 36 e i 45 anni.

Di fatto, oggi è l'unico strumento che può accedere a finanziamenti per il 100% del valore (con lo stanziamento al 100% in base alle linee di singole banche aderenti all'

© RIPRODUZIONE

Dieci anni di agevolazioni

Come sono cambiati i beneficiari e gli importi in gioco delle detrazioni sui lavori di ristrutturazione e risparmio energetico



Fonte: elaborazione su dati: Statistiche fiscali, dip. Finanze