

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

10 Mag 2019

DI Crescita, Ance: incentivi alle bonifiche e proroga al 2030 del «sismabonus acquisti»

M.Fr.

I costruttori edili chiedono la proroga al 2030 dell'incentivo dell'ecobonus applicato agli acquisti di immobili da riqualificare e vendere. E chiedono anche misure di sgravio sulle operazioni di bonifica sottese a trasformazioni urbane. Le richieste sono state avanzate ieri alla Camera, dalla delegazione dell'Ance guidata dal vicepresidente Marco Dettori (sui temi dell'economia e della fiscalità), nel corso di due diverse audizioni presso la Commissione sulla Fiscalità immobiliare e poi presso le commissioni riunite Bilancio e Finanze dove è in discussione il decreto Crescita. I costruttori hanno apprezzato in particolare le misure del provvedimento che riducono le imposte a carico delle imprese sugli acquisti di fabbricati da demolire e ricostruire, e anche le norme che estendono anche alle zone sismiche 2 e 3 del "Sismabonus acquisti", cioè la possibilità di fruire della detrazione del 75%-85% da parte dell'acquirente di unità immobiliari antisismiche, incluse in edifici demoliti e ricostruiti. «Tuttavia - chiede l'Ance - per massimizzarne i potenziali effetti incentivanti, occorrerebbe uno sforzo aggiuntivo su entrambe le disposizioni». In particolare ai deputati delle commissioni parlamentari, l'Ance ha chiesto di prorogare al 2030 l'attuale scadenza del 31 dicembre 2021 fissato per il sismabonus acquisti. L'attuale termine del 2021, sottolinea l'Ance, appare «del tutto insufficiente per concludere in modo efficace e strutturato le operazioni di rigenerazione urbana (acquisto del vecchio, progettazione, richiesta e rilascio del titolo edilizio abilitativo, realizzazione dell'intervento e successiva vendita del fabbricato ricostruito), che, di norma, hanno una complessità tale da richiedere tempi certi ed una stabilità d'applicazione che ne consenta un'adeguata pianificazione».

No allo sconto in alternativa alla cessione del credito

I costruttori hanno chiesto anche una marcia indietro sulla misura prevista dall'articolo 10 del DI Crescita che, in alternativa alla cessione dell'eco-simabonus, prevede la possibilità, per i committenti dei lavori, di fruire di uno sconto sul corrispettivo (corrispondente all'importo della detrazione) che viene, quindi, anticipato dall'impresa esecutrice dei lavori e da quest'ultima poi recuperato sotto forma di credito di imposta da utilizzare in compensazione (tramite F24) in cinque quote annuali e senza possibilità di cessione ulteriore. «La misura - osserva l'Ance - anche se alternativa e non sostitutiva alla cessione del credito d'imposta, sfavorisce le Pmi e crea le condizioni per un mercato "oligopolistico", favorendo le imprese "iper-capienti", che sono in grado di sfruttare pienamente la detrazione nei cinque anni previsti, recuperando così lo sconto offerto ai committenti e relegando al ruolo di subappaltatori le imprese di costruzioni. Inoltre, il nuovo meccanismo (tra l'altro da definire successivamente con specifico provvedimento) si inserisce in un sistema di cessione dei crediti oramai già perfettamente operativo, rischiando così di compromettere uno strumento che sta manifestando la sua validità ed efficacia in termini di stimolo ad interventi complessi di messa in sicurezza sismica e di riqualificazione energetica dell'esistente». I costruttori chiedono pertanto «un ripensamento e una più attenta

riflessione sulla misura».

Incentivare le bonifiche

Parlando, sempre alla Camera, alla commissione di vigilanza sulla Fiscalità il vicepresidente dell'Ance Dettori ha, tra le altre cose, chiesto di rendere più efficace l'applicazione delle norme sulle bonifiche delle aree. L'attività di bonifica, osservano i costruttori, non rappresenta solo un settore economico rilevante per l'attività edilizia, ma è spesso il necessario presupposto di operazioni di riqualificazione, trasformazione e rigenerazione urbana. Da qui la richiesta avanzata da Dettori di «un riconoscimento alle imprese di svolgere un ruolo anche sociale sulle bonifiche nella forma di una riduzione di oneri primari e secondari sulle trasformazioni, considerando anche il fatto che spesso le trasformazioni avvengono su aree quasi tutte fornite di urbanizzazioni primarie». «Questo - ha concluso il vicepresidente dell'Ance- potrebbe rendere più fluido il processo di trasformazione urbane».

IL DOCUMENTO CON LE PROPOSTE DELL'ANCE ILLUSTRATE ALLE COMMISSIONI BILANCIO E FINANZE DELLA CAMERA

Le misure del DI crescita per l'edilizia e le costruzioni

Non sono poche le novità che producono un impatto sul settore delle costruzioni e sull'attività edilizia. Di seguito, le misure di maggiore impatto segnalate dai costruttori.

Fiscalità, dall'abbattimento delle ipocatastali al superammortamento.

- 1) Viene prevista l'applicazione, sino al 31 dicembre 2021, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna (in luogo dell'ordinaria aliquota del 9% del valore dichiarato in atto), per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi in chiave antisismica ed in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ed alla loro alienazione.
- 2) Viene inoltre prevista l'estensione anche alle zone di rischio sismico 2 e 3, del sismabonus previsto per l'acquisto di immobili antisismici, sinora applicabile solo per le zone 1.
- 3) Viene ripristinata, dal 1° aprile 2019 al 31 dicembre 2019, il cosiddetto superammortamento per i beni strumentali nuovi (al 130%) che consente di ammortizzare il 30% in più del costo d'acquisto dei beni strumentali nuovi. La maggiorazione si applica solo per la quota di investimenti di importo non superiore a 2,5 milioni di euro.
- 4) Viene stabilito che l'Ires può essere applicata sul reddito d'impresa fino a concorrenza dell'importo corrispondente agli utili di esercizio accantonati a riserve nei limiti dell'incremento di patrimonio netto, in misura ridotta (pari al 22,5% per il periodo di imposta 2019; 21,5% per il periodo di imposta 2020; 21% per il periodo di imposta 2021; 20,5% dal periodo d'imposta 2022).
- 5) Viene previsto l'incremento della quota di Imu pagata sugli immobili strumentali deducibile dal reddito di impresa (con modulazioni crescenti dal 50 al 70 per cento nei periodi di imposta dal 2019 a 2022).
- 6) Viene previsto che per i soggetti indicati nell'articolo 73, comma 1, lettera a), del Tuir, che risultano da operazioni di aggregazione aziendale, realizzate attraverso fusione o scissione effettuate negli anni 2019-2022, si considera riconosciuto, ai fini fiscali, il valore attribuito ai beni strumentali materiali e immateriali, per effetto della imputazione su tali poste di bilancio del disavanzo da concambio, per un ammontare complessivo non eccedente l'importo di 5 milioni di euro (bonus aggregazioni).
- 7) Viene prevista la facoltà per gli enti territoriali di aderire alla definizione agevolata per le proprie entrate, anche tributarie, non riscosse a seguito di provvedimenti di ingiunzione fiscale stabilendo l'esclusione delle sanzioni.

Rilancio degli investimenti privati, rifinanziato il fondo prima casa

- 1) Viene istituito, nell'ambito del Fondo centrale di garanzia per le Pmi una sezione speciale per investimenti di medio-lungo termine (fino a 30 anni) in beni materiali; l'operatività sarà aperta imprese fino a 499 dipendenti, con importo massimo garantito di 5 milioni di euro (rispetto al limite ordinario di 2,5 milioni di euro). La dotazione del Fondo è quindi incrementata di 150 milioni per il 2019.
- 2) Viene abrogata la disposizione che limita l'intervento del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese, alla controgaranzia dei fondi di garanzia regionali e dei consorzi di garanzia collettiva e viene introdotta la possibilità di accesso al Fondo in relazione a finanziamenti erogati a piccole e medie imprese, per il tramite di piattaforme di social lending e crowdfunding.
- 3) Viene rifinanziato il Fondo di garanzia per la prima casa, istituito dall'art. 1, comma 48, lettera c), della legge di stabilità 2014, con controgaranzia dello Stato, per un importo di 100 milioni di euro nell'anno 2019.
- 4) Viene modificata la misura beni strumentali-Nuova Sabatini (art.2, DL 69/2013, convertito dalla L.96/2013), prevedendo, in particolare, l'aumento a 4 milioni di euro del valore massimo del finanziamento concedibile a ciascuna impresa e la possibilità di erogare il contributo in un'unica soluzione a fronte di finanziamenti di importo non superiore a 100mila euro.
- 5) Alle imprese costituite in forma societaria viene concesso un contributo per sostenere processi di ricapitalizzazione dell'impresa da parte dei soci. Il contributo è correlato a un necessario programma di investimenti dell'impresa.
- 6) Viene introdotta una norma aggiuntiva al DLgs 231/2002, sui ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali, in cui si prevede che dall'esercizio 2019 le società danno evidenza dei tempi medi di pagamento delle transazioni effettuate nell'anno, individuando i ritardi medi tra i tempi pattuiti e quelli effettivi.
- 7) Viene modificata la L.130/99 sulla cartolarizzazione dei crediti, prevedendo, in particolare, che per gli atti e le operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo di beni e diritti in favore della società veicolo d'appoggio in relazione all'operazione di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa. Anche per gli atti e i provvedimenti recanti il successivo trasferimento, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa della proprietà o di diritti reali, sui beni immobili acquistati dalle società veicolo d'appoggio in relazione all'operazione di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa, a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto nel relativo atto. La misura è prevista anche nei casi di acquisto da parte di soggetti che non svolgono attività d'impresa, nel caso ricorrano le condizioni previste per fruire delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale.
- 8) Al fine di completare il processo di liquidazione dell'Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia, Lucania e Irpinia (Eipli) e accelerare la costituzione della società alla quale dovranno essere trasferite le funzioni dell'ente, viene modificato l'art. 21, comma 11, del decreto legge 201/2011, convertito dalla L.214/2011, prevedendo, in particolare, che il ministero dell'Economia esercita i diritti del socio di concerto con il Dipartimento delegato all'Autorità politica per le politiche di coesione e per il Mezzogiorno, il Ministero delle Politiche agricole alimentari, forestali e del turismo e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
- 9) Per la definitiva chiusura dei procedimenti relativi alle agevolazioni concesse nell'ambito dei patti territoriali e dei contratti d'area di cui all'articolo 2, comma 203, lettere d) e f), della L.662/96, le imprese beneficiarie presentano dichiarazioni sostitutive ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000, attestanti in particolare l'ultimazione dell'intervento agevolato e le spese sostenute per la realizzazione dello stesso. I contenuti specifici, i termini, le modalità e gli schemi per la presentazione delle dichiarazioni saranno individuati con decreto del ministro dello Sviluppo economico da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legge.
- 10) Viene ampliata l'applicabilità della misura per l'autoimprenditorialità a prevalente

partecipazione giovanile e femminile di cui al Titolo I, Capo 01 del D.Lgs 185/2000 (c.d. Nuove imprese a tasso zero). In particolare, viene innalzato da 12 mesi a 60 mesi il limite temporale relativo alla costituzione dell'impresa ai fini della presentazione della domanda e la durata del mutuo agevolato viene aumentata da 8 anni a 10 anni. Inoltre, per le imprese che siano costituite da almeno 36 mesi e da non più di 60 mesi, viene disposto l'aumento al 90% del totale della percentuale di copertura delle spese ammissibili.

11) Con decreto del ministero dello Sviluppo economico, da emanarsi entro venti giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legge, sono assegnati, sulla base di specifici criteri elencati dal testo, contributi in favore dei Comuni, nel limite massimo di 500 milioni di euro per l'anno 2019 a valere sul Fondo sviluppo e coesione (Fsc), per la realizzazione di progetti relativi a investimenti nel campo dell'efficientamento energetico e dello sviluppo territoriale sostenibile. Il contributo è attribuito a ciascun Comune sulla base della popolazione residente alla data del 1° gennaio 2018.

Piano operativo sui fondi coesione

1) Ai fini dello sviluppo di grandi investimenti delle imprese insediate nelle Zone economiche speciali (Zes) di cui all'art. 4 del DL 91/2017, convertito dalla L. 123/2017, nonché per l'attrazione di ulteriori nuove iniziative imprenditoriali, il Presidente del Consiglio dei ministri o, se nominata, l'Autorità politica delegata per la coesione, definisce le linee di intervento denominate « Piano grandi investimenti - Zes » a cui sono destinati 50 milioni di euro per il 2019, 150 milioni di euro per il 2020 e 100 milioni di euro per il 2021 a valere sulle risorse del Fondo sviluppo e coesione (Fsc). Piano può essere utilizzato per investimenti, in forma di debito o di capitale di rischio, ovvero per sottoscrivere quote di fondi di investimento o fondi di fondi o di altri veicoli previsti dalla normativa europea che abbiano quale oggetto di investimento in forma di debito o di capitale di rischio. La definizione delle modalità operative della norma è demandata ad un apposito Dpcm (o, se nominata, ad un decreto dell'Autorità politica delegata per la coesione), da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legge.

2) Al fine di migliorare il coordinamento unitario e la qualità degli interventi infrastrutturali finanziati con le risorse nazionali destinate alle politiche di coesione dei cicli di programmazione 2000/2006, 2007/2013 e 2014/2020, nonché di accelerarne la spesa, per ciascuna Amministrazione centrale, Regione o Città metropolitana titolare di risorse a valere sul Fondo per lo sviluppo e coesione, l'Agenzia per la coesione territoriale procede ad una riclassificazione dei diversi strumenti al fine di sottoporre all'approvazione del Cipe, su proposta del Ministro per il Sud, autorità delegata per la coesione, entro quattro mesi dall'entrata in vigore del decreto legge, un unico Piano operativo (Piano sviluppo e coesione) con modalità unitarie di gestione e monitoraggio.

3) Viene previsto un credito d'imposta alle imprese esistenti alla data del 1° gennaio 2019 pari al 30 per cento delle spese sostenute fino ad un massimo di 60.000 euro per la partecipazione a manifestazioni fieristiche internazionali di settore che si svolgono all'estero.