

**PRIME OSSERVAZIONI ANCE SUL
“DECRETO PER LA CASA” APPROVATO
DAL CDM IL 28 AGOSTO 2013**

30 agosto 2013

Sommario

ABOLIZIONE DELL'IMU SUL "MAGAZZINO" DELLE IMPRESE EDILI.....	3
DEDUCIBILITÀ DELL'IMU AI FINI DELL'IMPOSTE SUI REDDITI	3
ALTRI CONTENUTI FISCALI.....	3
MISURE DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALL'ABITAZIONE E AL SETTORE IMMOBILIARE.....	4
FONDI DI SOSTEGNO	5
DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI.....	6

*Il presente documento è
stato completato il 31 agosto
2013, con il contributo della
Direzione Affari Economici e
Centro Studi, Fiscalità
Edilizia, Mercato Privato e
Relazioni Industriali.*

Il presente documento fornisce un primo commento delle norme contenute nel Decreto sulla casa del 28 agosto 2013 ed è stato elaborato sulla base delle informazioni in possesso, in attesa del testo definitivo del dispositivo.

ABOLIZIONE DELL'IMU SUL "MAGAZZINO" DELLE IMPRESE EDILI

L'eliminazione dell'IMU sugli immobili invenduti rappresenta un importante risultato della politica associativa, portata avanti dall'ANCE sin dall'introduzione dell'imposta, ed in relazione alla quale è stata avviata anche un contenzioso tributario per denunciare i profili di incostituzionalità del prelievo.

Sulla base del testo a disposizione, in particolare, sono previste:

- **l'abolizione della seconda rata dell'IMU per il 2013** relativamente ai *"fabbricati .costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati"*;
- **l'esenzione dall'IMU**, a decorrere **dal 1° gennaio 2014**, dell'IMU dovuta per i medesimi fabbricati.

Come evidente, l'abolizione della seconda rata 2013 e l'esenzione a regime dal 2014 sono subordinate a 2 condizioni:

- la classificazione in bilancio dei fabbricati *"invenduti"* tra le Rimanenze (si tratta, quindi, dei soli *"beni merce"* e non anche dei fabbricati patrimonializzati);
- i suddetti fabbricati non devono essere in ogni caso locati.

DEDUCIBILITÀ DELL'IMU AI FINI DELL'IMPOSTE SUI REDDITI

Con effetto già a partire **dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013**, è prevista la **deducibilità del 50% dell'IMU ai fini** della determinazione **del reddito d'impresa** e del reddito degli esercenti arti e professioni.

La deducibilità rileva ai soli fini IRPEF/IRES e non anche ai fini IRAP e si applica con riferimento a tutti gli immobili posseduti dall'impresa (sia aree che fabbricati), a partire dall'imposta già versata nel 2013.

In tal modo, viene in gran parte attenuata l'IMU dovuta sulle aree fabbricabili possedute dalle imprese.

ALTRI CONTENUTI FISCALI

Sempre sulla base del testo a disposizione, inoltre, il provvedimento contiene:

- la **riduzione del prelievo sui redditi** derivanti dalla **locazione "a canoni concordati"** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la **"cedolare secca"**. Per questi l'imposta sostitutiva si applicherà, già a partire dal periodo d'imposta 2013, nella misura del 15% (e non più del 19%).
La riduzione della percentuale d'imposta non riguarda le **locazioni "a canone libero"** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la **"cedolare secca"**, che continua, quindi, ad applicarsi nella misura del 21%;
- il **ripristino dell'imponibilità IRPEF** per i **redditi derivanti da fabbricati non locati**. Viene meno, infatti, la sostituibilità dell'IMU relativamente alla

componente immobiliare dell'IRPEF e delle relative addizionali sui redditi fondiari relativi ad "immobili non locati".

Entrambe le suddette misure vanno valutate positivamente, in un'ottica di incentivazione del comparto delle locazioni, che, nell'ultimo anno, ha subito pesanti contraccolpi dovuti alle modifiche al regime di imponibilità a queste applicato¹.

Le nuove disposizioni permettono quindi di introdurre regole di maggior equità in termini di trattamento fiscale tra gli immobili locati e quelli mantenuti a disposizione.

Per completezza si ricorda, infine, che il decreto contiene anche l'abolizione definitiva della prima rata dell'IMU, dovuta per l' "abitazione principale" non di lusso, e relative pertinenze², con l'esclusione degli immobili di lusso, iscritti in Catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi).

Le sorti della seconda rata dell'IMU sempre per tale tipologia di immobili ed, in generale, il trattamento IMU dell'"abitazione principale" a partire dal 2014 saranno oggetto di regolamentazione nell'ambito dell'adozione del prossimo disegno di legge di Stabilità 2014.

MISURE DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALL'ABITAZIONE E AL SETTORE IMMOBILIARE

La norma consente alla Cassa Depositi e Prestiti (Cdp) di poter **fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie** attraverso due canali:

- un **plafond** a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati.
- l'acquisto di **obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui** esistenti.

Con questi fondi messi a disposizione dalla Cassa le banche potranno finanziare l'acquisto dell'abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione ed l'efficientamento energetico degli immobili.

Le risorse stanziare dalla Cdp per queste operazioni ammontano a 2 miliardi di euro, ma c'è già da parte del Governo e dalla stessa Cassa Depositi e Prestiti la disponibilità ad aumentarle.

Per attivare il plafond è necessaria la sottoscrizione di una convenzione tra la Cdp e l'Abi che definirà, tra l'altro, i contratti tipo che le banche utilizzeranno per contrarre i finanziamenti.

Sulle risorse del plafond erogate alle banche si applica il regime fiscale agevolato di cui al comma 24 dell'art. 5 del DL n. 269 /2003.

¹ A tal proposito, si ricorda infatti che, a decorrere dal 2013, per i contribuenti che non abbiano optato per l'applicazione della "cedolare secca", il reddito imponibile IRPEF derivante dalla locazione di immobili è determinato in misura pari al maggiore tra canone risultante dal contratto, ridotto forfettariamente del 5% (e non più del 15%), e reddito catastale rivalutato del 5%. A tale disposizione si aggiunge inoltre l'assenza di alcuna forma di agevolazione ai fini IMU per i contribuenti che abbiano locato immobili "a canone concordato".

² L'art. 1, co. 1, del D.L.54/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 85/2013 ha previsto originariamente la sospensione del versamento della prima rata dell'IMU dovuta per il 2013 (che secondo l'originaria scadenza era fissata al 17 giugno 2013).

Per quanto riguarda la possibilità per la Cassa Depositi e Prestiti di acquistare covered bond o titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui, l'idea è quella di fornire, anche in questo caso, liquidità alle banche ad un costo più basso: i covered bond, infatti, hanno, di norma, un rischio più basso rispetto alle obbligazioni normali e, quindi, gli istituti di credito potrebbero sfruttare questo canale di finanziamento per fare provvista a basso costo e applicare, di conseguenza, tassi più contenuti alla clientela finale.

La norma accoglie pienamente la proposta sviluppata dall'Ance, insieme all'Abi, e costituisce una prima risposta al problema di superare, in modo strutturale, gli ostacoli che impediscono la raccolta delle banche sulle scadenze medio-lunghe.

FONDI DI SOSTEGNO

➤ FONDO DI GARANZIA PER I MUTUI A FAVORE DEI GIOVANI (COPPIE, NUCLEI MONOGENITORIALI CON FIGLI MINORI, LAVORATORI ATIPICI)

E' stato rifinanziato con 60 milioni di euro il Fondo di garanzia di cui al Decreto Legge n. 112/2008 per i mutui a favore dei giovani.

Il Governo ha ritenuto opportuno cambiare anche alcuni aspetti del regolamento del Fondo in considerazione dello scarso utilizzo di questo strumento da parte delle banche: tra le modifiche apportate c'è la possibilità anche ai lavoratori atipici di accedere al Fondo.

E' utile ricordare che, per accedere al Fondo, i beneficiari del finanziamento devono avere un'età inferiore a 35 anni e un reddito ISEE complessivo non superiore a 35 mila euro. L'importo massimo del mutuo non deve superare i 200.000 euro mentre l'immobile, che deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi).

La Garanzia del Fondo è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile ed è efficace a decorrenza, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo. La garanzia, inoltre, è concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere.

La norma che rifinanzia il Fondo di Garanzia per i mutui a favore dei giovani e ne estende i potenziali beneficiari va esattamente incontro alla richiesta dell'Ance di migliorare l'accesso al credito delle categorie più disagiate della popolazione, di fatto escluse dal mercato immobiliare.

La garanzia del Fondo consentirà alle banche di diminuire la rischio di controparte e, quindi, di ridurre i requisiti di capitale ai fini di Basilea 2. L'effetto finale dovrà essere un contenimento dei tassi d'interesse per le famiglie.

➤ FONDO DI SOLIDARIETÀ PER I MUTUI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

E' stato rifinanziato con 40 milioni il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, lo strumento introdotto con la Legge n. 244 del 24/12/2007, art. 2, co. 475.

L'obiettivo del fondo è quello di sostenere le famiglie più disagiate nel pagamento delle rate di mutuo.

Il Fondo interviene in caso di temporanea difficoltà economica del mutuatario dovuta alla perdita di lavoro o all'insorgere di condizioni gravi di non autosufficienza.

In questi casi, il mutuatario può richiedere la sospensione delle rate di mutuo per un periodo massimo di 18 mesi. Il Fondo rimborserà alle banche gli oneri finanziari corrispondenti alla quota interessi delle rate sospese.

Per accedere al Fondo l'importo dei mutui non deve superare i 250.000 euro e l'indicatore reddituale ISEE del titolare non deve essere superiore a 30.000 euro.

E' stato anche rifinanziato per 60 milioni il **Fondo che eroga contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione** nonché sono stati assegnati 40 milioni al **Fondo di copertura della morosità incolpevole**.

DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI

In riferimento alla bozza in entrata del Decreto Legge contenente le *“Disposizioni urgenti in materia di imposizione immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di Cassa Integrazione guadagni”*, per ciò che concerne i temi del lavoro si forniscono qui di seguito alcune prime osservazioni .

È stato predisposto al “Titolo II” un apposito articolo che prevede un ulteriore rifinanziamento degli ammortizzatori sociali in deroga per l'anno 2013 per un valore complessivo pari a 400 milioni di euro.

Oltre all'esiguità della dotazione complessiva del finanziamento, anche in questo caso, come già previsto dall'art. 4 comma 1 lett. a) del D.L. n. 54/12, convertito nella L. n. 85/13, la copertura degli oneri finanziari sarà garantita, in parte, da 250 milioni di euro sottratti alle attuali disponibilità del Fondo destinato al finanziamento degli sgravi contributivi sui salari di secondo livello.

Per quanto riguarda gli ulteriori oneri pari a 150 milioni, la bozza dell'articolo in parola non fornisce alcuna indicazione circa il loro reperimento

Fermo restando che il Governo, già in riferimento alle disposizioni contenute dall'art. 4 comma 1 lett. a) del D.L. n. 54/12, convertito nella L. n. 85/13 ha garantito di mantenere l'impegno di rifondere quanto prima le risorse attinte dai fondi per la produttività utilizzati come copertura temporanea degli ammortizzatori sociali in deroga, occorre sottolineare che il nuovo dettato normativo in merito al rifinanziamento degli ammortizzatori sociali in deroga attraverso risorse economiche della decontribuzione, se confermato, andrà a comportare ulteriormente un aggravio del costo del lavoro nel settore dell'edilizia, attualmente superiore rispetto agli altri comparti produttivi, di circa 10 punti percentuali.