

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
1	Edilizia e immobiliare	08/02/2016	IMU, TASI E CEDOLARE AL 10%: SCONTI INCROCIATI SUDI AFFITTI (C.Dell'oste)	2
18	Edilizia e immobiliare	08/02/2016	CEDOLARE VIETATA PER L'INQUILINO-IMPRESA (G.Gavelli)	5
1	Economia e fisco	08/02/2016	RITARDI DI PAGAMENTO AL MINIMO (E.Netti)	6
4	Economia e fisco	06/02/2016	DOPO SEI ANNI RIPARTONO I NUOVI PRESTITI ALLE IMPRESE (L.Orlando)	8
Testata: LA STAMPA				
19	Edilizia e immobiliare	08/02/2016	MUTUI AI MINIMI, IL TASSO FISSO E' PIU' BASSO DEL 30% IN UN ANNO (S.Riccio)	9
Testata: IL MESSAGGERO				
11	Cronache Ance	08/02/2016	COSTRUTTORI DIVISI SUL DOPO CRISI, DE ALBERTIS PRONTO A LASCIARE (R.ec.)	10
Testata: L'UNITA'				
7	Cronache Ance	08/02/2016	TERREMOTO ALL'ANCE DE ALBERTIS MINACCIA LE DIMISSIONI (R.e.)	11
Testata: AGI-AGENZIA GIORNALISTICA ITALIANA				
.	Cronache Ance	07/02/2016	ANCE: PRESIDENTE DE ALBERTIS CHIEDE UNITA, ALTRIMENTI DIMISSIONI	12
.	Cronache Ance	06/02/2016	COSTRUZIONI: DE ALBERTIS, FINALMENTE RIPARTONO INVESTIMENTI	13
Testata: ANSA				
.	Cronache Ance	07/02/2016	ANCE: DE ALBERTIS CHIEDE UNITA', PRONTO A DIMETTERSI	14
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO ECONOMIA				
33	Edilizia e immobiliare	08/02/2016	CARO- AFFITTI, I RISCHI PER LE FASCE PIU' DEBOLI	15
33	Edilizia e immobiliare	08/02/2016	DIMISSIONI OCCASIONE (FINORA) MANCATA	16
Testata: ITALIA OGGI SETTE				
13	Edilizia e immobiliare	08/02/2016	LA CASA? LA COMPRO IN LEASING (B.Pagamici)	18
Testata: LA SICILIA				
11	Cronache Ance	08/02/2016	ANCE, PRESIDENTE PRONTO A DIMISSIONI	20

Cambia il «tax rate» per 2,8 milioni di case Su Imu, Tasi e cedolare secca gli sconti per i canoni concordati

Con la riduzione del 25% sulle aliquote Imu e Tasi - in vigore dal 2016 - cambia il quadro degli sconti sulle abitazioni affittate a canone concordato. L'agevolazione sui tributi locali può incrociarsi, a seconda dei Comuni e dei contratti applicati, con l'aliquota al 10% della cedolare secca (prevista anche

per i centri colpiti da calamità nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014) e con le tradizioni deduzioni maggiorate per i centri ad alta tensione abitativa. I proprietari dei 2,8 milioni di abitazioni locates sono così chiamati a verificare come si modifica il tax rate.

Cristiano Dell'Oste ▶ pagina 5

Perimetro variabile

L'agevolazione sui tributi comunali si applica anche nei centri fuori dagli elenchi del Cipe

Le scelte dei proprietari

Nel 2015 un accordo su cinque è stato stipulato a canone concordato

Imu, Tasi e cedolare al 10%: sconti incrociati sugli affitti

Test di convenienza per 2,8 milioni di contratti

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste

Per i proprietari di 2,8 milioni di case affittate è arrivato il momento di aggiornare il tax rate sui redditi da locazione, verificando le opportunità di risparmio fiscale riservate a chi stipula con l'inquilino un contratto a canone concordato.

Lo sconto del 25% sull'Imu e la Tasi introdotto dalla legge di Stabilità 2016 è l'ultimo tassello di un mosaico che tende a incentivare gli affitti a prezzi moderati, e che comprende anche la cedolare secca al 10% e le tradizionali deduzioni extra del 30% per chi resta alla tassazione ordinaria (si veda la

scheda a destra). Le norme, però, si sono stratificate in modo disordinato, e la convenienza dipende da diversi fattori: il tipo di contratto, il tipo di Comune in cui si trova l'immobile, la rendita catastale dell'abitazione e l'aliquota locale di Imu e Tasi.

Lo sgravio Imu e Tasi

«Le situazioni sono diverse nelle varie città, ma ci stanno arrivando indicazioni ottimistiche: c'è maggior interesse per i contratti agevolati», commenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Certo è difficile prendere delle decisioni - aggiunge - perché i proprietari finora non hanno mai avuto la certezza delle norme fiscali per gli anni successivi».

La novità 2016 è la riduzione del 25% dell'aliquota Imu (ed eventualmente Tasi) per le case affittate a canone concordato. In pratica, lo sconto vale per i diversi contratti "calmierati" previsti dalla legge 431/1998:

- i contratti agevolati (3+2);
- i contratti per studenti universitari (da sei mesi a tre anni);
- i contratti transitori (da uno a 18 mesi) stipulati nei grandi centri in cui il canone va fissato nel range stabilito negli accordi territoriali.

Come chiarito dal dipartimen-

to Finanze a Telefisco, in tutti questi casi a essere ridotta è l'aliquota applicata dal Comune. Quindi, se c'è un'aliquota ridotta, è questa a dover essere scontata. Ad esempio, a Milano gli affitti calmierati - se la casa è usata dall'inquilino come abitazione principale - nel 2015 pagavano il 6,5 per mille di Imu (contro il 9,6 per mille degli altri affitti) e lo 0,8 per mille di Tasi.

Lo stop agli aumenti dei tributi locali - dettato dalla legge di Stabilità - fa sì che le delibere 2015 possano essere prese come riferimento per calcolare lo sconto minimo quest'anno. Per intenderci, una casa affittata come abitazione principale con una rendita catastale di 459 euro - il valore medio delle abitazioni locate in Italia - a Torino pagherebbe il 5,75 per mille di Imu, che ridotto del 25% porta l'imposta annua da 443 a 332 euro.

Tra l'altro, questo sconto può essere applicato in tutti i Comuni. Anche se, naturalmente, bisogna

stipulare un contratto agevolato in base agli accordi territoriali tra associazioni della proprietà edilizia e sindacati inquilini, applicando il canone ridotto.

La cedolare al 10 per cento

Gli altri incentivi riguardano i redditi di locazione. Qui il pezzo forte è la cedolare al 10% (prevista per il periodo 2014-17) che risulta praticamente imbattibile se confrontata con le deduzioni Irpef maggiorate per quasi tutti contribuenti.

Proprio la tassa piatta - diversamente dalle altre agevolazioni reddituali - può essere applicata anche nei Comuni colpiti da calamità, oltre che in quelli ad alta tensione abitativa, e a Telefisco le Entrate hanno chiarito come procedere nei centri in cui manca l'intesa locale (si veda l'articolo qui sotto).

Come ottenere gli sconti

Per chi ha già un contratto a ca-

none concordato, lo sconto Imu e Tasi è automatico (basta solo ricordarsi di presentare la dichiarazione Imu nel 2017), mentre la scelta per la cedolare secca - se non ancora effettuata - può essere fatta valere dalla prima nuova annualità contrattuale. La situazione è abbastanza semplice anche per chi non ha ancora stipulato il contratto: si tratta solo di valutare se le nuove agevolazioni fanno pendere

la bilancia dalla parte del canone concordato.

Secondo Tecnocasa, nel primo semestre del 2015 il 18% dei contratti è stato stipulato a canone calmierato, contro il 13,9% dell'anno precedente. Ed è ragionevole attendersi un altro aumento. Anche il numero dei contribuenti che applicano la cedolare secca sui canoni concordati è quasi triplicato in tre anni, secondo le statistiche sui redditi di

chiarati nel 2014: un trend superiore a quello registrato tra le locazioni di mercato.

Un po' più delicata, invece, la posizione di chi ha in corso una locazione a prezzi di mercato, perché in questo caso il proprietario potrebbe valutare la risoluzione del contratto e la stipula di un nuovo affitto concordato, offrendo all'inquilino un canone ridotto. «C'è anche chi valuta l'ipotesi di trasformare i contrat-

ti in essere, da libero ad agevolato - conferma Spaziani Testa-. È una scelta che potrebbe essere interessante, tra gli altri, per i locatori che avevano scelto il canone libero prima che, nel 2014, fosse introdotta la cedolare al 10 per cento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In Norme e tributi a pagina 18

Le risposte delle Entrate a Telefisco sulla cedolare secca

IL CHIARIMENTO

Dove manca l'intesa locale

Come si fa a stipulare un contratto a canone concordato in un Comune in cui manca l'intesa locale tra proprietari e inquilini? La risposta è in un vecchio decreto (il Dm Infrastrutture-Economia 14 luglio 2004), secondo cui ci si deve basare sull'accordo in vigore nel Comune «demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale», anche se situato in un'altra regione. Tra gli addetti ai lavori rimaneva qualche dubbio, perché molti dei Comuni colpiti da calamità naturali non hanno mai fatto parte degli elenchi di quelli ad alta tensione abitativa. Ma a Telefisco le Entrate hanno confermato che questa prassi è corretta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

25 per cento

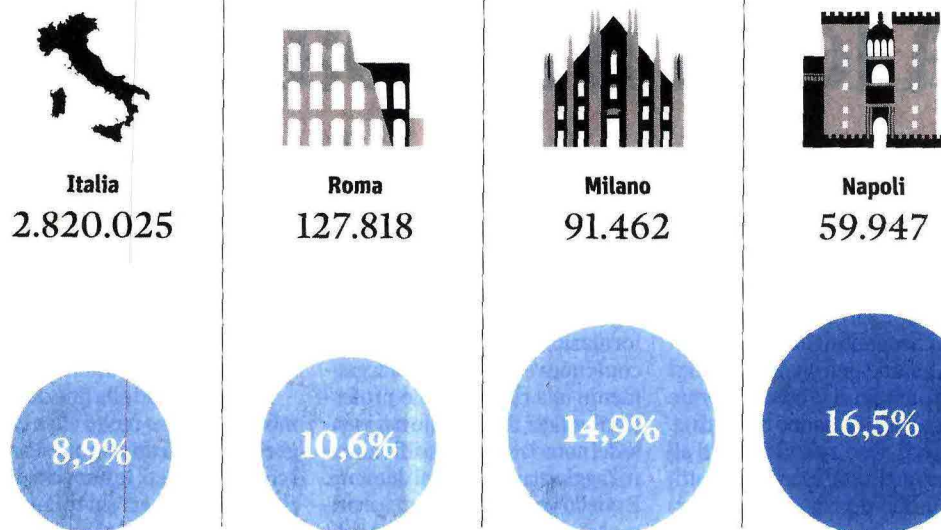
La riduzione di Imu e Tasi
 È lo sconto d'aliquota sulle case locate a canone concordato



Il quadro

LA DIFFUSIONE DEGLI AFFITTI

Abitazioni affittate di proprietà di persone fisiche e % sul totale delle abitazioni



LE TIPOLOGIE CONTRATTUALI

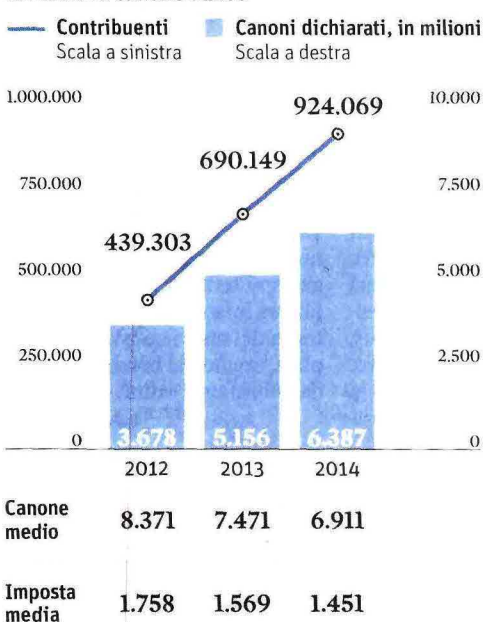


IL MOTIVO DELLA LOCAZIONE

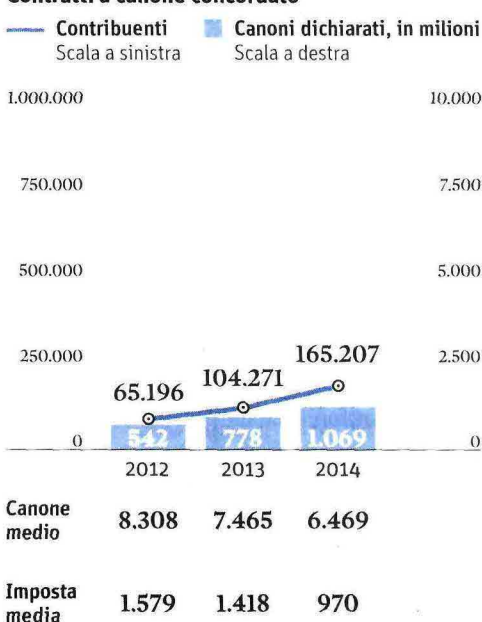


LA CRESCITA DELLA TASSA PIATTA

Contratti a canone libero



Contratti a canone concordato



Fonte: gli immobili in Italia 2015, Statistiche fiscali e Ufficio studi Tecnocasa

LE REGOLE

Le agevolazioni fiscali previste nelle diverse tipologie di Comune per i contratti a canone concordato stipulati in base agli accordi territoriali tra associazioni della proprietà e sindacati degli inquilini, in base alla legge 431/1998

COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

Sono i Comuni elencati dal DL 551/1998 e dalle delibere del Cipe. La lista include alcuni grandi centri (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia); tutti i Comuni confinanti con questi grandi centri; tutti i capoluoghi di provincia; tutti gli altri Comuni elencati dalla delibera Cipe

- **Tassazione ordinaria:** deduzione forfettaria del 30% in aggiunta a quella base del 5% (25% per la città di Venezia e le isole della Giudecca, Murano e Burano; 35% per gli immobili di interesse storico-artistico). I corrispettivi annui, ai fini dell'imposta di registro, sono ridotti del 30%
- **Cedolare secca:** aliquota al 10% per le annualità 2014-17, al 15% a regime
- **Imu e Tasi:** aliquota comunale ridotta del 25% a partire dall'annualità 2016

COMUNI COLPITI DA CALAMITÀ

Sono i Comuni per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza per calamità naturali o causate dall'uomo nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2015 (data di entrata in vigore della legge 80/2014, di conversione del DL 47)

- **Cedolare secca:** aliquota al 10% per le annualità 2014-17
- **Imu e Tasi:** aliquota comunale ridotta del 25% a partire dall'annualità 2016

ALTRI COMUNI

Sono i Comuni che non rientrano in nessuna delle due elencazioni precedenti, nei quali è comunque possibile stipulare contratti a canone concordato in base alla legge 431/1998

- **Imu e Tasi:** aliquota comunale ridotta del 25% a partire dall'annualità 2016

Telefisco 2016
IL FORUM CON I LETTORI**I dubbi sulle abitazioni**

Numerose richieste di chiarimenti su case e locazioni sia durante l'evento del 28 gennaio sia sul sito di Telefisco

Cedolare vietata per l'inquilino-impresa

L'Agenzia conferma il no all'utilizzo della tassa piatta a favore di dipendenti o collaboratori

Giorgio Gavelli

■ Chiusura confermata per la possibilità di applicare la "tassa piatta" quando l'immobile è utilizzato dall'inquilino nell'ambito della propria attività d'impresa o professionale per finalità abitative di collaboratori, dipendenti o altri soggetti, ma apertura per i contratti a canone concordato nei Comuni oggetto di calamità naturali, anche se privi di accordi locali tra proprietari e inquilini. La cedolare secca è stata oggetto di alcune risposte dall'agenzia delle Entrate nel corso di Telefisco 2016, nonché di richieste di chiarimenti sottoposte dai lettori agli esperti sul sito del Sole 24 Ore. Vediamo i temi di maggiore interesse.

La casa al dipendente

L'Agenzia ha affrontato il caso dell'abitazione assunta in locazione dall'impresa o dal professionista per essere assegnata in godimento a dipendenti o collaboratori o per essere utilizzata come foresteria. L'articolo 3 del Dlgs 23/2011 prevede l'applicazione della "tassa piatta" alle locazioni a uso abitativo da soggetto Irpef, con esclusione di quelle «effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni». L'Agenzia, sin dalla circolare 26/E/2011 (così anche il Mef, in risposta all'interrogazione parlamentare del 12 marzo 2014) ha sempre letto questa esclusione attribuendola sia al locatore sia al conduttore, anche se l'immobile poi viene effettivamente utilizzato da quest'ultimo per esigenze

ze abitative, ad esempio di propri dipendenti.

La giurisprudenza di merito, tuttavia, in più occasioni (Ctp Milano 3529/2015; Ctp Genova 468/2015 e Ctp Reggio Emilia 470/2014) ha mostrato di pensarla diversamente, ritenendo che il comma 6 dell'articolo 3 si limiti a disporre sulla figura del locatore, nulla invece richiedendo per il conduttore, fatta salva la destinazione a uso abitativo dell'unità immobiliare.

A Telefisco, l'Agenzia ha confermato la propria posizione, che risulterebbe confermata anche dal comma 6-bis del medesimo articolo 3, aggiunto dall'articolo 9, comma 2, Dl 47/2014. Poiché questa disposizione estende l'applicabilità della cedolare anche a unità abitative locate a cooperative edilizie o a enti senza scopo di lucro «purché sublocate a studenti universitari», la specificazione escluderebbe interpretazioni estensive su ipotesi differenti.

Il dibattito, anche in sede giudiziaria, pare destinato a proseguire, anche perché le conseguenze, per chi non si adegua all'interpretazione delle Entrate, sono piuttosto pesanti, tra imposte dirette, indirette e sanzioni.

Un lettore ha chiesto quali possano essere le conseguenze sul locatore se l'inquilino, a sua insaputa, utilizza promiscuamente l'immobile per un'attività di lavoro autonomo. Si ritiene che, se il contratto vincola il locatario all'utilizzo abitativo ma quest'ultimo, disattendendolo, lo destina concretamente a uso diverso non comunicandolo al locatore, que-

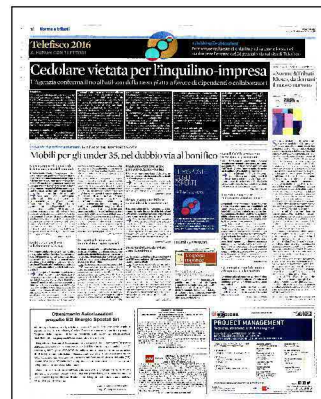
st'ultimo non debba subire conseguenze per un regime che ha legittimamente scelto. Ricordiamo che sono invece compresi nell'ambito applicativo della cedolare secca i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto la destinazione a finalità abitative.

Comuni e calamità naturali

Altro tema sottoposto alle Entrate durante Telefisco è stato quello dei contratti a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito di calamità naturali nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore del Dl 47/2014 (27 maggio 2014), contratti a cui l'articolo 9 del decreto estende (sino al 2017) l'aliquota ridotta del 10 per cento. Il problema dell'assenza, in molti Comuni, di accordi locali tra proprietari e inquilini ai quali parametrare la locazione a canone concordato viene risolto rinviando all'accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione: le Entrate confermano su questo punto l'applicabilità del Dm 14 luglio 2004.

Per evitare disagi in sede dichiarativa, sarebbe opportuno che fosse finalmente pubblicato l'elenco di tutti i Comuni in cui risulta applicabile, agli affitti a canone concordato, la cedolare ridotta al 10 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IMPRESE**Ritardi di pagamento in diminuzione**

I pagamenti tra le aziende vedono un calo di ritardi e protesti e tornano ai livelli del 2012

► pagina 10

76

GIORNI CHE IN MEDIA SERVONO PER RICEVERE IL SALDO

Imprese. L'Osservatorio di Cerved Group evidenzia il miglioramento nei tempi di liquidazione delle fatture

Ritardi di pagamento al minimo

Lo stock delle aziende protestate cala ed è al di sotto dei livelli pre-crisi

Enrico Netti

«Per quanto riguarda protesti e abitudini di pagamento la situazione degli ultimi dodici mesi è nettamente migliorata». Questa la premessa di Gianandrea De Bernardis, ad di Cerved Group, scorrendo i dati dell'ultimo Osservatorio aggiornato al terzo trimestre del 2015. I numeri parlano chiaro: rispetto al periodo più acuto della crisi i pagamenti tra le imprese hanno imboccato una via virtuosa riuscendo a fare un salto nel passato ritornando ai livelli del 2012.

Nella seconda parte del 2015 evidenzia l'analisi dei dati dell'archivio protesti e di Payline, il database di Cerved sulle abitudini di pagamento di quasi 3 milioni di aziende italiane - le fatture sono state liquidate con meno difficoltà, secondo un trend che coinvolge tutti i settori e le aree del territorio. Inoltre lo stock dei casi di grave ritardo è ai minimi dal 2012. Il saldo arriva in media a 76 giorni, quasi due giorni in meno del 2014, con un calo del ritardo che è di poco superiore alle due settimane, al minimo da tre anni. Inflessione anche la casistica dei gravi ritardi, quelli oltre i due mesi, che nel terzo trimestre del 2015 sono stati pari al 6,6 per cento. «Questo miglioramento si deve in parte al miglioramento della congiuntura, in parte all'uscita dal mercato delle imprese più deboli - aggiunge l'ad di

Cerved -. Inoltre le imprese sono diventate sempre più attente nel concedere affidamenti».

Dello stesso parere Eugenio Eger, al vertice della Favini, impresa medio-grande leader nel packaging, nell'editoria di lusso e nei supporti cartacei usati per produrre l'ecopelle. «Rispetto a cinque anni fa il portafoglio clienti e la qualità del credito sono migliorati e con essi l'affidabilità - commenta -. Siamo così riusciti a ridurre i casi di ritardi e mancati pagamenti». Dello stesso parere Emiliano Baldi, ad della Baldi, Pmi marchigiana che vende food al mondo della ristorazione, che aggiunge: «per evitare situazioni problematiche ci siamo strutturati per gestire il credito come una banca, con un aggravio dei costi vicino all'1% del fatturato, ma riusciamo a ridurre gli insoluti che spesso sono l'anticamera del default del cliente». Un investimento preventivo che permette di evitare maggiori oneri. Cauti Umberto Pengo, amministratore delegato della Pengo, azienda del Nord-Est specializzata nella distribuzione di accessori per la casa, con una clientela frammentata in tutta l'Italia che spazia dalle catene della Gdo ai negozi di prossimità: «Per noi la situazione è stabile e non vediamo indizi di un miglioramento» dice.

Continua anche a diminuire il numero delle società protestate:

nel terzo trimestre del 2015 sono state 13.200, un quinto in meno rispetto all'anno precedente e sotto quota 15 mila, che rappresentavano la media nel 2007. «Anche i protesti delle imprese di costruzione per la prima volta sono calati al di sotto dei livelli precrisi - rimarca De Bernardis -. È l'effetto di un migliorato clima economico, come testimoniato anche dal calo delle liquidazioni volontarie delle aziende».

Arretrano, con cali a due cifre, i protesti in tutti i settori del manifatturiero e dei servizi. Fanno eccezione il sistema moda (-2,5%), i prodotti intermedi (-4,5%) e il largo consumo (-8%). Il ritorno della solvibilità è un fenomeno che interessa tutti i comparti e le regioni. Certo le attività nel Mezzogiorno fanno più fatica ad avvicinarsi ai livelli precrisi.

Per quanto riguarda le condizioni concordate tra le aziende, la formula più utilizzata è quella dei 60 giorni. Dall'analisi per classe dimensionale, secondo i dati Payline, emerge anche un incremento della puntualità delle microimprese e le Pmi, tradizionale anello debole della filiera della fornitura. I tempi medi si riducono nell'industria e nel terziario mentre c'è una battuta d'arresto al miglioramento nelle costruzioni. Le imprese della distribuzione hanno limato di 2,6 giorni i ritardi, quelle della logi-

stica di 1,5 giorni e i servizi non finanziari di un giorno. Stabili le costruzioni e in controtendenza i media e l'intrattenimento (+0,6 giorni), i servizi finanziari (+1,5) e l'immobiliare (+5,2 giorni). Nel manifatturiero il saldo arriva dopo 80,3 giorni grazie a un calo dei ritardi che nella meccanica è molto consistente (-6 giorni) e nel largo consumo (-4,8). In alcuni casi l'allungamento dei tempi concordati, come si è visto nel Nord Est, viene letto come il segno di una maggiore flessibilità dei fornitori che concedono scadenze un po' più lunghe.

Leggendo i dati dell'Osservatorio viene da pensare che l'Italia sia riuscita a lasciarsi alle spalle la crisi. «Non del tutto perché al Sud e nelle costruzioni i protesti rimangono quasi il doppio della media nazionale. In Calabria e Sicilia i gravi ritardi, per esempio, sono il triplo rispetto alle regioni più virtuose - conclude l'ad di Cerved -. Inoltre i mancati pagamenti sono al di fuori delle medie europee».

enrico.netti@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

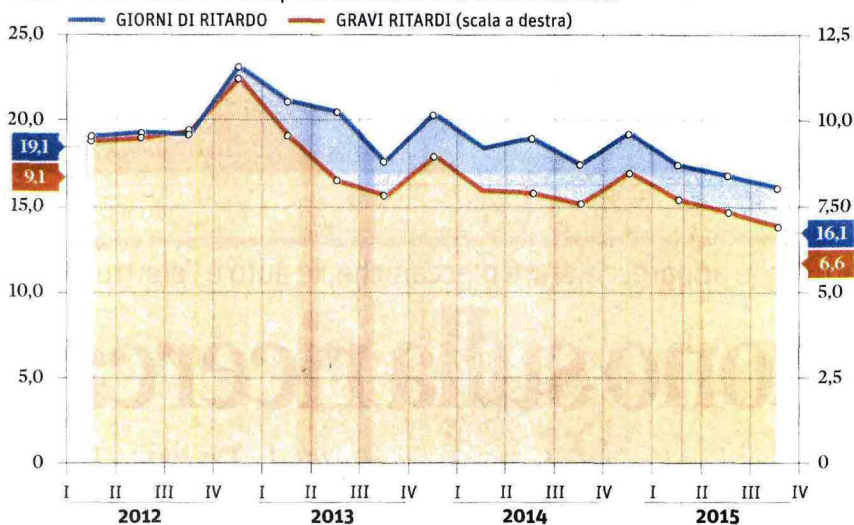
IL CALENDARIO

L'incasso arriva in media dopo 76 giorni: il termine concordato è pari a 60 e la dilazione supera di poco le due settimane

Il confronto

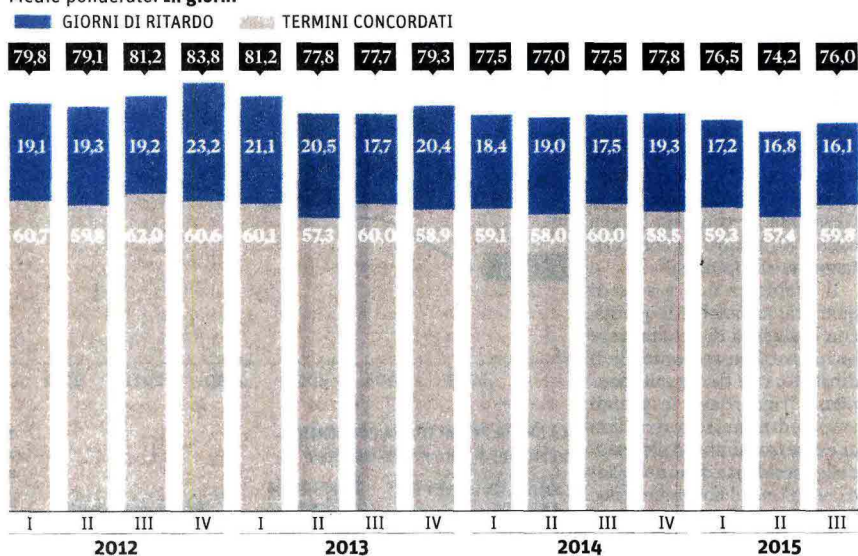
L'ANDAMENTO

Giorni medi di ritardo e % di imprese con ritardi medi di oltre due mesi



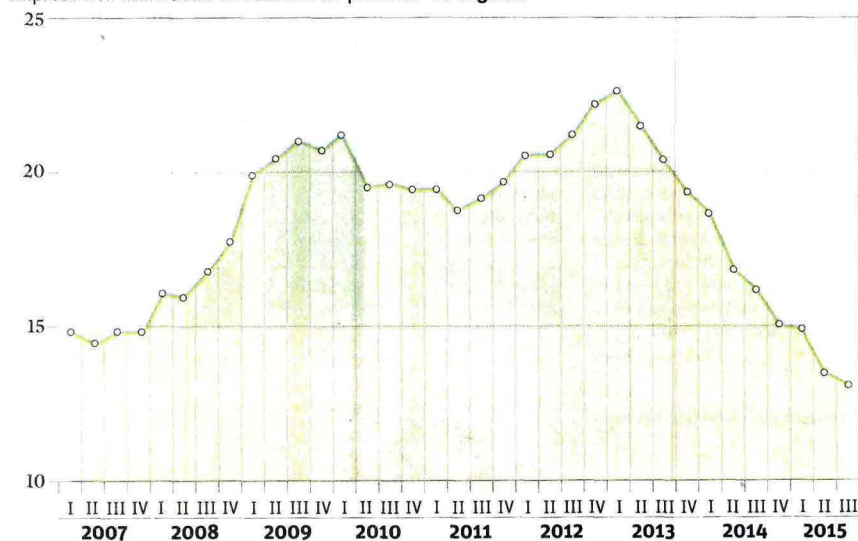
COSÌ AL SALDO

Medie ponderate. In giorni



LE SOCIETÀ PROTESTATE

Imprese non individuali con almeno un protesto - In migliaia



Fonte: Cerved Group

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Credito. Inversione di rotta: nel 2015 finanziamenti a quota 450,4 miliardi, 55 in più rispetto all'anno precedente (+14%)

Dopo sei anni ripartono i nuovi prestiti alle imprese

Luca Orlando

MILANO

Per il credito si tratta di una svolta. Dopo sei anni in caduta libera, nel 2015 infine le nuove operazioni di finanziamento alle imprese italiane tornano a crescere. E per una volta non si tratta di uno zero virgola, bensì di un progresso a doppia cifra che riporta indietro le lancette al 2012.

I nuovi prestiti, positivi in quasi tutti i mesi dell'anno (la Bce ha rivisto al rialzo le cifre di novembre), crescono anche nel mese di dicembre, arrivando a toccare nell'anno quota 450,4 miliardi di euro.

Il progresso rispetto al 2014 è evidente, 55 miliardi in più, un aumento del 14% visibile soprattutto nei prestiti di taglia maggiore (+22% per i finanziamenti oltre il milione di euro) ma presente anche

tra le Pmi, dove il progresso è nell'ordine dei sette punti percentuali.

I livelli pre-crisi restano per la verità a distanza siderale, difficile poter pensare di recuperare a breve i 681 miliardi di nuovo business del 2008, a maggior ragione in presenza di un sistema produttivo "dimagrito" dopo quasi sette anni di recessione, sfoltito anche in termini numerici dall'ondata di fallimenti che ha colpito le imprese: poco meno di 90 mila

tra il 2009 e il 2015.

Ma se pare complesso riavvicinarsi ai livelli del 2008, distanti ancora oltre 50 punti percentuali, l'inversione di rotta delle nuove erogazioni pare comunque una buona notizia, segnalando una ripresa di attività delle imprese che si traduce in una crescita del circolante ma anche, seppure in misura minore, in una risalita degli investimenti.

Nei prestiti tra uno e cinque anni la crescita dei volumi 2015 è infatti nell'ordine del 30%, anche se gli importi assoluti arrivano solo poco

oltre i sette miliardi di euro.

A spingere i volumi richiesti dalle imprese contribuisce da un lato la ripresa della domanda interna, dall'altro il nuovo assetto dei tassi di interesse, con livelli assoluti arrivati ai minimi storici e la Germania ormai allineata sui nostri valori.

A dicembre le nuove operazioni di finanziamento per le imprese in Italia costavano infatti in media l'1,74%, appena sei punti base in più rispetto alla Germania, che tuttavia nei mesi precedenti era già stata raggiunta e superata (a settembre per la prima volta). Merito di una discesa dei tassi più robusta in Italia, con un calo spinto dal quantitative easing della Bce che in 12 mesi si è concretizzato per noi in 83 punti base, a fronte di una riduzione di soli 19 punti a Berlino.

Così, se per un imprenditore italiano due anni fa lo spread medio allo sportello rispetto al suo omologo tedesco era pari a 126 punti base, l'anno successivo il gap si è ridotto a quota 70, per poi praticamente azzerarsi negli ultimi mesi.

Per i prestiti di taglia superiore, quelli di oltre un milione di euro, il livello medio italiano (1,26%) è addirittura più basso rispetto a quello tedesco (1,51%), che invece si mantiene più conveniente di 15 punti base per le erogazioni di importo inferiore.

Resta invece ancora aperto a nostro sfavore il gap nei prestiti a più lunga gittata: per i piccoli importi tra uno e cinque anni lo spread è di 33 punti base, che sale a 169 quando si va ancora oltre nel tempo, per finanziamenti oltre i cinque anni.

Situazione analoga per gli importi superiori, con i tedeschi più convenienti di 19 punti base tra uno e cinque anni, di 130 punti oltre i cinque anni.

In generale, tuttavia, per le imprese italiane gli ultimi mesi hanno prodotto rispar-

mi significativi in termini di oneri finanziari. La cifra globale presa a prestito dal sistema produttivo a dicembre per le nuove operazioni (43,6 miliardi), se chiesta allo sportello 12 mesi prima sarebbe costata in media su base annua 360 milioni di euro in più. Considerando l'intero stock di debiti bancari per le società non finanziarie, poco meno di 800 miliardi, la discesa dei tassi ha generato in un anno un risparmio di quattro miliardi di euro.

In alcuni settori, come per i beni strumentali, la discesa dei tassi unita al pacchetto di misure di incentivazione ha prodotto in effetti un aumento della domanda nazionale.

E per le imprese più solide, quelle a rating migliore (si veda il Sole 24 Ore del 16 gennaio), il contributo in conto interessi generato dalla Sabatini-bis (2,75%) è addirittura superiore rispetto al costo dell'indebitamento bancario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

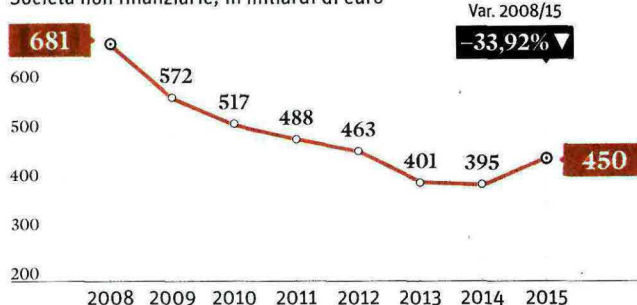
INTERESSI AI MINIMI

La spinta arriva anche dai tassi ai minimi storici: a dicembre le nuove operazioni costavano in media l'1,74%, solo sei punti base in più rispetto alla Germania

I flussi e il costo del credito

NUOVE OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO

Società non finanziarie, in miliardi di euro



TASSI DI INTERESSE A CONFRONTO

Dati relativi a dicembre 2015, in %



Fonte: Banca d'Italia-Bce; Bce



Voglia di casa
Il bassissimo costo del denaro dovrebbe rilanciare il mercato edilizio dopo anni da dimenticare

Mutui ai minimi, il tasso fisso è più basso del 30% in un anno

Mutuonline: sconti consistenti anche sul variabile

SANDRA RICCIO
MILANO

Mutui ai minimi. E' quanto si diceva anche l'anno scorso, tuttavia chi oggi accende un finanziamento per la casa otterrà condizioni ancora più vantaggiose rispetto a un anno fa. Il tasso fisso è, infatti, più basso del 30% rispetto a 12 mesi fa (oggi si aggira intorno al 3,10% la media delle condizioni migliori sul mercato per il fisso, contro il 4,10% dell'anno scorso). Lo sconto è anche più consistente sul tasso variabile che rispetto ai primi mesi del 2015 si è quasi dimezzato (1% contro 1,8%). «La situazione è destinata a durare ancora per diverso tempo - afferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline -. Un eventuale altro taglio del costo del denaro ad opera della Bce, a marzo, potrebbe portare ad altri lievi ribassi sui saggi per la casa ma si

3,10%
La media delle condizioni migliori che si possono ottenere sul mercato dei mutui a tasso fisso contro il 4,10% dell'anno scorso

-0,10%
L'ulteriore limatura sui mutui che ci si può attendere dopo il mese di marzo, quando la Bce annuncerà ulteriori misure di allentamento monetario

tratterà di cali solo marginali, intorno allo 0,10%». Intanto da pochi giorni sul mercato sono arrivate le prime proposte sotto all'1% di spread per il tasso variabile. E' la prima volta dagli anni della crisi del 2011 che lo spread scivola sotto questa soglia. Il primo passo nel territorio dello «zero virgola» lo ha fatto Credem. «Altri istituti potrebbero seguire la stessa strada» dice Anedda.

Nonostante i tassi ai minimi, rimangono comunque importanti differenze tra le tante proposte sul mercato. «Occorre cercare bene tra le tante offerte e non fermarsi allo sportello sotto casa - dice Anedda -. Tra un finanziamento e l'altro ci può essere quasi un punto percentuale di differenza. Sul lungo termine, vale a dire sui 20 o sui 30 anni, significa un importo di diverse migliaia di euro che si riesce a risparmiare scegliendo il mutuo più conveniente».

La storica discesa del costo

del denaro intanto sta stravolgendo anche il rapporto che c'è sempre stato tra il tasso fisso e quello variabile. Storicamente il fisso è sempre stato più costoso proprio per il vantaggio che offriva, vale a dire quello di garantire una rata che non variava negli anni, a ogni incremento dei tassi Bce. «Ora tra i due tassi c'è una differenza di un punto percentuale appena, che nell'arco di 20 o 30 anni inizia ad essere scarsamente cautelativa verso un possibile futuro aumento del costo del denaro» spiega Anedda. Negli anni passati la differenza è sempre stata di almeno due punti percentuali, in alcuni momenti si è arrivati anche a tre punti di scarto. «Effettivamente si è dimostrato, conti alla mano, che il variabile conveniva perché complessivamente maturava meno interessi del fisso. Adesso lo scenario è cambiato, non è detto che sul lungo termine sia ancora così» spiega l'esperto.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

Costruttori divisi sul dopo crisi, De Albertis pronto a lasciare

IL CASO

ROMA Ai piani alti dell'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori italiani, le scosse di assestamento sono state sentite forti e chiare. Se seguirà un vero e proprio terremoto ai vertici ancora non è dato sapere. Certo è che il presidente dell'associazione, **Claudio De Albertis**, dopo poco più di sei mesi dall'inizio del suo mandato, ha minacciato di essere pronto a lasciare l'incarico se non avrà il pieno sostegno da parte di tutti sulla sua strategia per portare il settore fuori dalla secche della crisi. È infatti in corso un dibattito interno, con l'associazione divisa tra diverse anime, alle quali De Albertis si è rivolto facendo appello all'unità.

Il teatro della frattura è stata l'ultima riunione dell'esecutivo dell'Ance, l'organo di governo dell'associazione, durante la quale sono venute fuori, con ancora maggiore evidenza, le divisioni interne e le differenze di visione strategica tra le diverse anime che da sempre convivono nell'associazione dei costruttori.

L'Ance riunisce circa 20 mila

aziende private, dalle più grandi alle tante piccole con qualche milione di fatturato annuo e quindi le esigenze sono comprensibilmente diverse. Il sistema associativo copre tutto il territorio nazionale ed è articolato in 102 associazioni territoriali e 20 organismi regionali. Insomma un sistema complesso. Dall'inizio della crisi il settore ha perso 502 mila posti di lavoro (-25,3%) e altri 300.000 nell'indotto; circa 80 mila imprese sono uscite dal mercato; gli investimenti nell'edilizia sono crollati del 30%. Il 2016 dovrebbe essere l'anno della lenta risalita, ma non tutti i problemi sono stati risolti. «La crisi è stata durissima e ha praticamente cambiato il volto di questo mestiere, rendendo tutti più consapevoli della necessità di affrontare nuove sfide, in un contesto di mercato profondamente rinnovato e di fronte a una domanda molto più esigente rispetto al passato. Servono innanzitutto nuovi modelli di impresa che siano in grado di affrontare il mercato, occorrono politiche industriali per il dopo crisi e va instaurato un nuovo rapporto con la committenza dei

lavori pubblici» ha recentemente spiegato De Albertis.

IL RISANAMENTO

Ovviamente le profonde ferite della crisi hanno avuto ripercussioni pesanti anche sugli stessi conti dell'associazione: le quote associative si sono dimezzate, passando dagli oltre 23 milioni del 2008 a poco più di 12 milioni e mezzo dello scorso anno. In questo quadro si inserisce l'azione di risanamento avviata da De Albertis, con riduzione delle spese, contratti di solidarietà e tagli agli stipendi dei dirigenti. Un'azione che De Albertis intende portare avanti, ma solo con il sostegno di tutti. «Il nostro mondo e anche la nostra associazione devono cambiare profondamente. Il confronto dentro l'associazione riflette questa difficile ricerca» ha continuato De Albertis. Da oggi inizieranno le verifiche interne per capire se quel sostegno corale e unitario, chiesto dal presidente sin dall'avvio del suo mandato a luglio scorso 2015, esiste ancora (De Albertis fu eletto a grandissima maggioranza) oppure nel frattempo siano emersi orientamenti diversi.

R. Ec.



Claudio De Albertis

**DOPO POCO PIÙ
 DI SEI MESI
 DALLA SUA NOMINA
 IL PRESIDENTE ANCE
 MINACCIA
 DI DIMETTERSI**



Terremoto all'Ance De Albertis minaccia le dimissioni

Il presidente dei costruttori chiede unità per poter affrontare meglio la crisi

R. E.

Terremoto ai vertici dell'Ance. Il presidente dell'associazione dei costruttori **Claudio De Albertis** è pronto a lasciare l'incarico, dopo poco più di sei mesi dall'inizio del suo mandato, se non avrà il pieno sostegno dell'associazione sulla strategia per portare il settore fuori dalla crisi. È infatti in corso un dibattito interno, con l'associazione divisa tra diverse anime, alle quali De Albertis si è rivolto facendo appello all'unità.

Il teatro della frattura è stata l'ultima riunione dell'esecutivo dell'Ance, l'organo di governo dell'associazione, nel corso del quale De Albertis, che ha già guidato l'Ance dal 2000 al 2006, ha avvertito che andrà avanti solo con un mandato pieno, facendo all'unità. Quella stessa unità richiamata da De Albertis fin dall'avvio del suo mandato: il 28 luglio 2015, nel saluto all'Assemblea che lo aveva appena eletto presidente ad ampissima maggioranza, De Albertis ringraziava «tutti coloro che hanno collaborato affinché la nuova Presidenza fosse espressione di tutta l'Associazione in un clima di unità e di armonia necessarie per traghettare finalmente il settore fuori dalla perdurante crisi da cui fatica a uscire».

Le differenze tra le diverse anime che convivono nell'associazione dei costruttori, che riunisce circa 20 mila aziende, si sarebbero acuite negli ultimi mesi anche alla luce della difficile situazione in cui versa ancora il settore, che dall'inizio della crisi ha perso 502 mila posti di lavoro (-25,3%), con una perdita complessiva che raggiunge le 780 mila unità considerando anche i settori collegati. L'associazione ha assistito in questi anni di crisi ad un dimezzamento delle quote associative, passate dagli oltre 23 milioni del 2008 a poco

più di 12,5 milioni. E in questo quadro si inserisce l'azione di risanamento avviata da De Albertis, con riduzione delle spese, contratti di solidarietà e tagli agli stipendi dei dirigenti.

Teatro del conflitto l'ultima riunione dell'esecutivo

La recessione ha colpito duramente il comparto che ha perso 502 mila posti di lavoro

/



Ance: presidente De Albertis chiede unita, altrimenti dimissioni =

(AGI) - Roma, 7 feb. - Il presidente dell'Ance, Claudio De Albertis, è pronto a rassegnare le proprie dimissioni se l'associazione non riuscirà a ritrovare l'unita.

Ancora non c'è nulla di ufficiale ma, secondo quanto si apprende, De Albertis ha messo sul tavolo l'ipotesi di dimissioni richiamando l'associazione all'unita per un mandato pieno per tirare fuori il settore dalla crisi.

Il presidente si è riservato di decidere cosa fare e nei prossimi giorni valuterà sulla base delle reazioni e delle risposte che riceverà. (AGI)

== Costruzioni: De Albertis, finalmente ripartono investimenti =

(AGI) - Roma, 6 feb. - "Finalmente ripartono gli investimenti: quest'anno aumenteranno dell'1% grazie alle infrastrutture (con un incremento di 2 miliardi rispetto allo scorso anno, +6%) e le ristrutturazioni (+1,5%) mentre, purtroppo, rimane il segno negativo per le nuove abitazioni (-3,5%) e l'edilizia non residenziale (-0,4%), ora guardiamo al futuro con un pochino di ottimismo ma bisognerebbe spingere l'acceleratore su alcuni provvedimenti" perche' l'Italia, e non solo il settore delle costruzioni, deve crescere il doppio di quello che sta facendo". E' quanto ha detto all'AGI il presidente dell'Ance, **Claudio De Albertis**, confermando il suo giudizio positivo sulla legge di Stabilita che "e intervenuta sul patto di stabilita e ha prorogato le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie" ha aumentato gli investimenti (+4,5% rispetto al 2015).

Lo stesso presidente dell'Ance, in attesa di vedere i decreti attuativi, conferma anche il suo apprezzamento per il nuovo codice degli appalti: e "un passo fondamentale per una

profonda riforma del sistema degli appalti". Positivo secondo De Albertis, anche l'intervento sull'edilizia scolastica grazie al quale verranno creati oltre 46mila nuovi posti di lavoro nelle costruzioni, 71 mila considerando l'indotto. Parlando della legge di Stabilita, il numero uno dell'Ance spiega che "gli effetti si potrebbero vedere piu nel 2017 e 2018 piu che quest'anno". "Stiamo spingendo perche qualche provvedimento, senza spese per le casse pubbliche, possa essere preso subito come nel campo delle politiche di sostituzione edilizia. Poi c'e la questione del recepimento della direttiva europea sui lavori pubblici e bisogna fare in modo che questa regolamentazione renda tutto piu semplice perche l'Italia, e non solo il settore delle costruzioni, deve crescere il doppio di quello che sta facendo". (AGI)

Lda

Ance: De Albertis chiede unita', pronto a dimettersi**Presidente, avanti solo con mandato pieno. Verifiche in settimana**

(ANSA) - ROMA, 7 FEB - Il presidente dell'Ance **Claudio De Albertis** e' pronto a dimettersi dall'associazione dei costruttori se non si trova un'unita' d'azione sulla strategia per portare il settore fuori dalla crisi. Secondo quanto si apprende, in merito a quanto riportato sulla stampa, nel corso dell'ultima riunione dell'Esecutivo il presidente ha minacciato le dimissioni e di fronte al dibattito interno tra le diverse anime dell'associazione ha espresso di voler andare avanti solo con un mandato pieno. In settimana si svolgeranno delle verifiche interne per capire come procedere.

Caro-affitti, i rischi per le fasce più deboli

Cresce l'emergenza abitativa e a farne le spese sono in primo luogo le famiglie che non riescono a trovare un alloggio o a sostenere il costo di un affitto, ma anche gli investitori privati che devono fronteggiare sempre più spesso la morosità degli inquilini. Il recente rapporto di Federcasa e Nomisma segnala che 1,7 milioni di nuclei familiari hanno un canone di locazione superiore al 30% del reddito disponibile, un livello che rende a rischio la possibilità di pagarlo. L'edilizia pubblica riesce a far fronte solo alle esigenze di 700 mila famiglie, per un milione quindi rimane un problema che la politica di fatto non ha affrontato da decenni e che cerca di risolvere con periodiche proroghe

degli sfratti. Il rapporto presenta il quadro della situazione degli immobili di edilizia pubblica: gli alloggi gestiti in locazione nell'intero territorio nazionale sono circa 758 mila, l'86% dei quali assegnati; il resto o è sfitto oppure occupato da abusivi. La gran parte degli inquilini delle case popolari non ha alternative per abitare una casa: nel 28,3% la persona di riferimento supera i 75 anni, il 19,6% è compreso tra 65 e 75 anni; il 44,4% guadagna in un anno meno di 10 mila euro. Molto alti i tempi di permanenza negli alloggi: il 49% vive nella stessa casa da almeno 20 anni, il 28% da oltre 30 anni.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SOFFERENZA

L'emergenza abitativa in Italia

Famiglie in affitto non in grado di pagare il canone

1,7
MILIONI

Quota italiani	65%
Abitazioni pubbliche	758mila
- occupate	652mila

Fonte: Federcasa-Nomisma



s.f.



Demanio A fronte di un patrimonio complessivo stimato in 58,3 miliardi di euro, i beni vendibili ne valgono soltanto 2,7

Dismissioni Occasione (finora) mancata

Dalla cessione degli immobili pubblici si è ottenuto molto meno rispetto alle previsioni. Il ruolo dei fondi specializzati e di Cdp

DI GINO PAGLIUCA

Invocate come il toccasana dei conti dello Stato, alla prova dei fatti finora (e la storia va avanti da almeno un quarto di secolo) le dismissioni di immobili pubblici hanno reso molto meno di quanto promesso. Nè poteva andare diversamente: il patrimonio vendibile è solo una frazione del totale, e quello appetibile dal mercato una frazione di quello vendibile.

Dagli ultimi dati disponibili si ricava che all'Agenzia del Demanio sono affidati 32.691 fabbricati e 14.351 terreni, inventariati per un valore (che non corrisponde necessariamente a quello di mercato) di 58,3 miliardi di euro. Di questi però sono vendibili solo immobili per 2,7 miliardi. La città dove si trova il patrimonio di maggior valore che si potrebbe cedere è, ovviamente, Roma, con beni per circa 412 milioni di euro, seguita da Milano, con 128,5 milioni.

Se si estende l'analisi a tutto il patrimonio immobiliare pubblico, comprendendo quindi i beni di Stato, enti locali e istituti pubblici come Inps o Inail, secondo gli ultimi dati del ministero dell'Economia, pubblicati lo scorso settembre ma aggiornati al 2013 (anche se ben poco è cambiato nel frattempo) i numeri diventano imponenti, visto che si tratta di quasi 804 mila unità immobiliari e poco meno di 300 milioni di metri quadrati di superficie. Il problema però non cambia: si tratta perlopiù di immobili da cui non si possono ricavare

soldi.

Il ruolo dei fondi

Nonostante questi limiti i processi di dismissione vanno avanti. La strada più seguita è quella del conferimento a fondi immobiliari pubblici. Se gli immobili sono occupati l'amministrazione che ha conferito l'immobile deve pagare un canone di locazione in genere piuttosto alto per garantire redditività al fondo; se l'immobile è invece vuoto si valuta se ristrutturarlo o metterlo in vendita allo stato di fatto. È una strada che stanno seguendo gli enti locali (il Comune di Milano ha costituito due fondi) e anche lo Stato.

Il primo fondo costituito dalla Repubblica Italiana è il Fip, gestito da Investire sgr. Secondo l'ultimo resoconto di gestione il patrimonio era costituito da 225 immobili non residenziali, con una superficie di 2,3 milioni di metri quadrati e un valore di 2,4 miliardi di euro. Oltre un quarto degli immobili sono in Lombardia; a Milano il Fondo possiede quattro edifici, ma tre di questi non sono per il momento cedibili; in vendita c'è la sede della Dogana allo scalo Farini. Fino a poche settimane fa il fondo possedeva anche l'ex sede Inps di via Melchiorre Gioia, ceduta a Coima per oltre 70 milioni. Nei fatti però l'acquirente non ha comprato il palazzo, che verrà demolito, ma l'area, contigua a quella di Porta Nuova, e sulla quale sorgerà una torre destinata a integrarsi nella skyline del quartiere.

Altro fondo di immobili pubblici è il Fiv, promosso dalla Cassa depositi e pre-

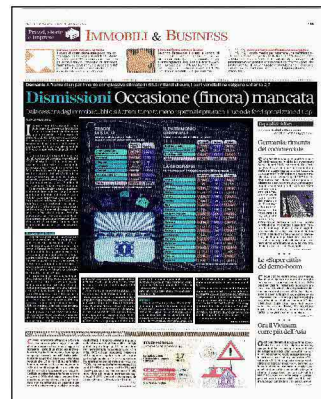
stiti; si occupa di acquisire immobili degli enti pubblici già valorizzati e che non hanno trovato compratori all'asta (comparto Plus, 100 milioni di euro sottoscritti) o immobili direttamente comprati alle amministrazioni pubbliche (comparto Extra, 1.080 milioni di sottoscrizione). Il Fiv ha in portafoglio 73 immobili. A Milano sono quattro, a cui si aggiungono altri due in corso di dismissione: un complesso residenziale d'epoca in viale Montello, completamente libero, e un'area in via Silva, a ridosso di City Life, dove è possibile realizzare un complesso misto residenziale-commerciale.

Valori

Il Demanio inoltre gestisce direttamente alcune procedure di dismissione: con Valore Paese sono in cessione immobili di pregio paesaggistico e architettonico, perlopiù adatti alla trasformazione in strutture ricettive. C'è anche un progetto specifico per la concessione cinquantennale dei fari. Per il primo bando, che riguardava 11 immobili, sono arrivate ben cinquanta offerte.

Il Demanio vende anche direttamente immobili tramite asta, sia mediante gara telematica sia con il sistema dell'offerta in busta chiusa. Le persone interessate possono presentare offerte almeno al prezzo base indicato sul bando d'asta. Chi si aggiudica il bene deve attendere 30 giorni, necessari per constatare che nessuno può far valere un diritto di prelazione sull'immobile, dopo di che deve versare il 10% a titolo di caparra confirmatoria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TESORI DI STATO

Gli immobili pubblici in Italia, superficie in milioni di metri quadrati

ENTE	Numero immobili	Superficie
Amministrazione centrale dello Stato	25.292	44,9
Enti locali	590.316	235,1
- Regioni	11.653	6,7
- Province	10.327	21,3
- Comuni	546.506	159,9
Enti di previdenza	34.628	4,8
Altro	153.644	14,4
Totale	803.873	299,2

Fonte: elaborazione su dati ministero dell'Economia e delle Finanze

IL PATRIMONIO DEMANIALE

Valori inventariali in milioni di euro

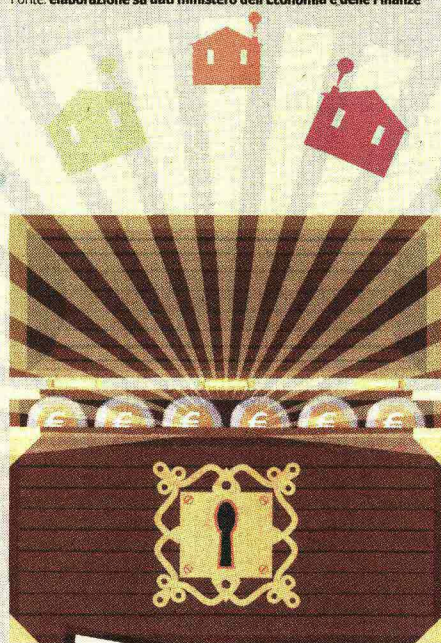
	Fabbricati	Terreni	Valore
Beni indisponibili	19.271	2.712	34.921
Beni di interesse artistico	4.283	1.638	21.313
Beni disponibili	9.137	10.001	2.717
Totale	32.691	14.351	58.951

LA GEOGRAFIA

Le province con il maggior numero di beni vendibili

	Fabbricati	Terreni	Valore
Roma	402	197	411,8
Milano	45	32	128,5
Venezia	487	167	114,8
Torino	326	180	114,8
Latina	126	150	105,9
Trieste	196	31	71,8
Bari	80	54	71,4
Caserta	90	56	70,2
Reggio Calabria	284	188	68,9
Messina	78	89	49,9
Genova	194	152	46,2
Napoli	73	123	45,1
Bologna	150	244	43,6
Frosinone	221	371	43,0
Palermo	115	67	41,1
Bolzano	29	49	41,0
Savona	102	63	38,8
Udine	221	267	38,5
Verona	66	155	37,4
Imperia	108	205	36,8

Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Demanio



S. Franchino

Uno studio del Notariato sulla disciplina introdotta dalla legge di Stabilità 2016

La casa? La compro in leasing

Tra i bonus: detrazione Irpef e imposta di registro ridotta

Pagina a cura
di BRUNO PAGAMICI

Anche gli immobili abitativi potranno essere finanziati in leasing. Con una disciplina fiscale «incentivante» introdotta dalla legge di stabilità 2016. La nuova normativa di cui alla legge n. 208/2015 ha lo scopo di sviluppare l'utilizzo del leasing come alternativa al tradizionale finanziamento dell'acquisto di una casa con mutuo ipotecario ed è stata oggetto di uno studio del Consiglio nazionale del notariato (4-2016/T), pubblicato lo scorso 1° febbraio 2016.

Le agevolazioni fiscali per il leasing abitativo. Le novità fiscali di cui alla legge di stabilità 2016, applicabili dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020, prevedono:

- una detrazione Irpef con riguardo ai «canoni e relativi oneri accessori» e al «costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale», a determinate condizioni, a favore degli utilizzatori di immobili concessi in locazione finanziaria e destinati ad abitazione principale;

- un'aliquota ridotta dell'imposta di registro proporzionale pari all'1,5%, per i trasferimenti nei confronti delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati all'esercizio del leasing finanziario di immobili acquisiti in locazione finanziaria da parte di utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni relative all'acquisto della «prima casa» di abitazione;

- l'estensione della disciplina delle cessioni dei contratti di leasing da parte degli utilizzatori, introdotta nel 2014, anche ai contratti aventi a oggetto fabbricati abitativi, con la previsione di distinte aliquote dell'imposta di registro in ragione della ricorrenza o meno in capo agli utilizzatori/cessionari delle condizioni per l'acquisto della «prima casa» di abitazione.

Si tratta di previsioni che sembrano considerare l'accesso alla proprietà dell'abitazione realizzata mediante il ricorso allo strumento contrattuale del leasing finanziario equivalente, a determinati effetti fiscali, a un acquisto diretto (eventualmente finanziato con un mutuo ipotecario) della stessa.

La detrazione Irpef a favore dell'utilizzatore. Con la legge di Stabilità 2016 è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda sui redditi di un importo pari al 19% dei «canoni e relativi oneri accessori» e del «costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale» derivanti da contratti di locazione finanziaria aventi a oggetto immobili anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna.

Gli oneri devono essere sostenuti da soggetti con un reddito complessivo non superiore a 55 mila euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. L'importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è di 8 mila euro annui per i canoni (e relativi accessori) e di 20 mila euro per il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale se si tratta di oneri sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria; è, invece, di 4 mila euro annui per i canoni e relativi accessori e di 10 mila euro per il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale se si tratta di costi sostenuti da soggetti di età non inferiore a 35 anni all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.

Come rilevato dal Consiglio nazionale del notariato nello studio n. 4-2016/T, considerato che la disposizione riferisce la ricorrenza dei requisiti relativi all'età e al reddito complessivo «all'atto

della stipula del contratto di locazione finanziaria», il superamento di uno di questi limiti successivamente non comporta la perdita del diritto alla detrazione.

La detrazione spetta con riguardo agli oneri «derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna». Per quanto riguarda quest'ultimo requisito, il Notariato ritiene che si debba fare riferimento alla medesima nozione risultante dal Tuir (art. 10, comma 3-bis e art. 15, comma 1, lett. b); pertanto, «per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede ... o i suoi familiari dimorano abitualmente».

Ai fini di questa nozione di abitazione non rilevano specifici requisiti costruttivi o le risultanze catastali. Ne deriva, pertanto, che è possibile usufruire della detrazione in esame anche se l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria è accatastato nelle categorie A1, A8 e A9.

Poiché le previsioni relative alle detrazioni trovano applicazione fino al 31 dicembre 2020, il Notariato conclude che tale limitazione temporale deve intendersi riferita ai contratti di locazione finanziaria stipulati entro la suddetta data, a prescindere dalla circostanza che la durata del leasing si protragga oltre il 31 dicembre 2020. In altri termini, la stipula del contratto di locazione finanziaria entro il 31 dicembre 2020 comporta il diritto del contribuente alla detrazione Irpef per i relativi oneri anche se sostenuti nei periodi di imposta successivi al 31 dicembre 2020.

L'imposizione indiretta. L'acquisto da parte di una società di leasing dell'immobile da concedere in locazione finanziaria sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura dell'1,5% (con

importo minimo di 1.000 euro, imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna ed esenzione da imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie) se oggetto del trasferimento è un'abitazione (escluse le categorie catastali A1, A8, A9) e sussistono le cd. condizioni «prima casa».

Secondo il Notariato, le dichiarazioni relative alla sussistenza delle condizioni «prima casa», riferite all'utilizzatore, dovrebbero essere rese nel contratto di leasing.

Il requisito oggettivo. Il requisito oggettivo per la fruizione dell'imposta di registro in misura ridotta è rappresentato da «case di abitazione di categoria catastale diversa da A1, A8, A9».

Non è richiesto, specifica il Notariato, che si tratti di immobile destinato ad abitazione principale dell'utilizzatore, a differenza di quanto prescritto per poter usufruire della detrazione ai fini Irpef. Infatti, scopo della nuova previsione di cui all'art. 1 della tariffa appare essere quello di consentire al contribuente, che intenda acquisire un'abitazione utilizzando lo strumento contrattuale del leasing finanziario, di usufruire di un'aliquota ridotta dell'imposta proporzionale di registro in sede di trasferimento alla società di leasing dell'immobile oggetto della locazione finanziaria, in presenza delle medesime condizioni che, in caso di acquisto diretto, gli permetterebbero di usufruire delle c.d. agevolazioni «prima casa».

Le condizioni soggettive. L'aliquota dell'1,5%, come indicato ancora dal citato studio del Notariato, può trovare applicazione all'acquisto da parte del concedente anche nel caso in cui l'utilizzatore sia titolare di un'altra abitazione in precedenza acquistata usufruendo delle agevolazioni, purché alieni quest'ultimo immobile entro un anno.

Le pertinenze. In ra-

gione dell'equivalenza a un acquisto diretto della «prima casa», il Notariato ritiene che l'aliquota ridotta dell'1,5% dovrebbe spettare, anche nell'ipotesi di

trasferimento alla società di leasing della pertinenza dell'abitazione, se entrambi gli immobili sono acquisiti in locazione finanziaria da

parte di un utilizzatore per il quale ricorrono le condizioni «prima casa».

La base imponibile. La base imponibile del trasferimento è rappresentata dal

valore venale dell'immobile, applicandosi l'imposta sul valore dichiarato dalle parti o, in mancanza o se superiore, sul corrispettivo.

Non risulta applicabile alla fattispecie la c.d. opzione prezzo-valore per carenza del requisito soggettivo in capo all'acquirente.

Il leasing abitativo

Condizioni reddituali

Gli oneri derivanti dal contratto di leasing devono essere sostenuti da soggetti con un reddito complessivo non superiore a 55 mila euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa

Condizioni soggettive

La possibilità di detrarre dall'Irpef lorda il 19%:

- dei canoni di leasing (fino all'importo di 8 mila euro) e del prezzo di riscatto (fino all'importo di 20 mila euro) se si tratti di un utilizzatore di età inferiore a 35 anni;
- dei canoni di leasing (fino all'importo di 4 mila euro) e del prezzo di riscatto (fino all'importo di 10 mila euro) se si tratti di un utilizzatore di età non inferiore a 35 anni.

Se nel corso del contratto di leasing, si supera il limite di età di 35 anni e del limite di reddito di 55 mila euro, ciò non comporta la perdita del diritto alla detrazione. Resta il dubbio se il requisito del reddito complessivo sia da valutare con riferimento al reddito del periodo d'imposta nel quale il contratto viene stipulato oppure al reddito risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata dal contribuente in questione

Il contratto di leasing

Il contratto di leasing (che è stipulato tra la società concedente e il soggetto utilizzatore) non deve essere registrato in termine fisso, perché è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Il successivo contratto di compravendita, stipulato in esecuzione del contratto di leasing, è usualmente firmato da tre soggetti (venditore, società concedente e soggetto utilizzatore). All'atto di trasferimento dell'immobile l'utilizzatore è tenuto a effettuare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti



ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI. Terremoto ai vertici del sodalizio: De Angelis chiede unità di strategia

Ance, presidente pronto a dimissioni

Ventimila le aziende rappresentate, per uscire dalla crisi nuovi modelli d'impresa

ROMA. Terremoto ai vertici dell'Ance. Il presidente dell'associazione dei costruttori **Claudio De Albertis** (nella foto) è pronto a lasciare l'incarico, dopo poco più di sei mesi dall'inizio del suo mandato, se non avrà il pieno sostegno dell'associazione sulla strategia per portare il settore fuori dalla crisi. È infatti in corso un dibattito interno, con l'associazione divisa tra diverse anime, alle quali De Albertis si è rivolto facendo appello all'unità.

Il teatro della frattura è stata l'ultima riunione dell'esecutivo dell'Ance, l'organo di governo dell'associazione: nel corso della riunione c'è stato un dibattito interno sulla strategia che l'associazione deve avere per portare il settore fuori dalla crisi e De Albertis, che ha già guidato l'Ance dal 2000 al 2006, ha minacciato di dimettersi, avvertendo che andrà avanti solo con un mandato pieno, e fatto appello all'unità.

Quella stessa unità richiamata da

De Albertis fin dall'avvio del suo mandato: il 28 luglio 2015, nel saluto all'Assemblea che lo aveva appena eletto presidente ad ammissima maggioranza, De Albertis ringraziava «tutti coloro che hanno collaborato affinché la nuova Presidenza fosse espressione di tutta l'Associazione in un clima di unità e di armonia necessarie per traghettare finalmente il settore fuori dalla perdurante crisi da cui fatica a uscire».

La situazione attuale la spiega lo stesso De Albertis: «Il nostro mondo e anche la nostra associazione devono cambiare profondamente. Servono innanzitutto nuovi modelli di impresa che siano in grado di affrontare il mercato, occorrono politiche industriali per il dopo crisi e va instaurato un nuovo rapporto con la committenza dei lavori pubblici. Il confronto dentro l'associazione riflette questa difficile ricerca».

Le differenze tra le diverse anime che convivono nell'associazione dei costruttori, che riunisce circa 20 mila aziende, si sarebbero acuite negli ultimi mesi anche alla luce della difficile situazione in cui versa ancora il settore, che dall'inizio della crisi ha perso 502 mila posti di lavoro (-25,3%), con una perdita complessiva che raggiunge le 780 mila unità considerando anche i settori collegati. L'associazione ha assistito in questi anni di crisi ad un dimezzamento delle quote associative, passate dagli oltre 23 milioni del 2008 a poco più di 12,5 milioni. E in questo quadro si inserisce l'azione di risanamento avviata da De Albertis, con riduzione delle spese, contratti di solidarietà e tagli agli stipendi dei dirigenti.

Un'azione che De Albertis intende portare avanti, ma solo con il sostegno di tutti.

ENRICA PIOVAN

