

News tecnica n. 18/6

1° giugno 2018

Ecobonus : cessione del credito per case singole

La cessione del credito corrispondente alla detrazione fiscale per la riqualificazione energetica è consentita anche in caso di interventi sulle singole abitazioni.

Il chiarimento arriva dall'Agenzia delle Entrate in risposta ad un quesito posto da un contribuente a Fisco Oggi.

Ecobonus, dal 2018 cessione ampliata La Legge di Bilancio 2018 ([L.205/2017](#)) ha previsto la possibilità di cedere il credito corrispondente all'Ecobonus anche nel caso in cui i lavori di efficientamento energetico siano effettuati sulle **singole unità immobiliari**. Non si tratta dell'unica novità sulla cessione dei bonus edilizi. Inizialmente la cessione del credito corrispondente alla detrazione era consentita solo per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e solo ai condòmini incapienti, cioè rientranti nella no-tax area. In un secondo momento è stata estesa a tutti la possibilità di optare per la cessione.

Un altro cambiamento è stato registrato sul fronte dei soggetti cui è possibile cedere il credito. All'inizio la cessione era ammessa a favore di fornitori e altri soggetti privati, col divieto assoluto di coinvolgere banche e altri istituti di credito. Poi, solo ai condòmini incapienti, è stata consentita la cessione a banche e intermediari finanziari.

Ecobonus, come cedere il credito corrispondente alla detrazione fiscale Poiché tutti i beneficiari dell'Ecobonus possono cedere il credito corrispondente, è stato necessario **chiarire le modalità e le regole della cessione** con una circolare dell'Agenzia delle Entrate. Dopo che il beneficiario ha ceduto il credito corrispondente all'Ecobonus, può esserci solo una ulteriore cessione. La cedibilità illimitata potrebbe determinare impatti negativi sui saldi di finanza pubblica. I soggetti privati, ai quali il credito può essere ceduto, devono comunque essere collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione. Ad esempio, nel caso di interventi condominiali la detrazione può essere nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari (per i soggetti diversi dagli incapienti – no tax area). Da *Edilportale*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ Ecobonus: cessione del credito per case singole
- ◆ Chiarimenti sul bonus verde
- ◆ Cresce del 7% il mercato non residenziale
- ◆ CdS sulla presenza di dipendenti pregiudicati nell'impresa
- ◆ Bonus piccoli stadi: credito di imposta al 12%
- ◆ Rapporto immobiliare residenziale

Chiarimenti sul bonus verde

Gli interventi di semplice manutenzione sono esclusi dal bonus verde e non sono agevolabili i lavori eseguiti in economia. Ammessi, invece, gli acquisti di piante in vaso solo e soltanto per **interventi di pesante trasformazione** come, per esempio, la radicale sistemazione di un giardino o la conversione di un cortile esistente in terra battuta. Se la norma di legge si limita a citare "sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili"; per la relazione illustrativa alla **legge di Bilancio 2018**, invece, deve trattarsi di "**interventi straordinari**". Da qui la precisazione dell'Agencia, secondo cui sono **agevolabili** le opere che "**si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, consistente nella sistemazione a verde ex novo o nel radicale rinnovamento dell'area esistente**". E' stato chiesto all'Agencia delle Entrate se l'agevolazione spetti nel caso in cui l'acquisto di alberi, piante, arbusti, cespugli finalizzato all'intervento straordinario di "sistemazione a verde" venga effettuato con **acquisto distinto e separato** presso un soggetto fornitore diverso rispetto al soggetto che esegue la prestazione.

Sono agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento di sistemazione a verde dell'intero giardino o area interessata, consistente nella riqualificazione ex novo dell'area a verde o nel radicale rinnovamento dell'esistente e, pertanto, per fruire dell'agevolazione, è necessario che l'intervento comprenda nel suo complesso anche le prestazioni necessarie alla sua realizzazione. Da *Edilportale*.



Cresce del 7% il mercato non residenziale

Continua a crescere il mercato immobiliare non residenziale. Nel 2017, per il secondo anno consecutivo, l'incremento riguarda tutti e tre i comparti: il **settore degli uffici** cresce del 6,5%, quello dei negozi e laboratori del 6,9% e quello produttivo del 7,6%. In lieve calo i contratti di leasing, che però aumentano del 7,2% nel primo quadrimestre del 2018. È quanto emerge dal Rapporto Immobiliare non residenziale presentato giovedì 31 maggio a Roma e realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate a cui ha collaborato Assilea, l'Associazione italiana leasing, sul tema della dinamica del leasing immobiliare. «L'andamento del settore - ha affermato Paolo Savini, vice direttore dell'Agencia delle Entrate - è positivo. La crescita media delle transazioni sul 2016 è del 7% con un volume di scambi di 15,7 miliardi».

Seppure con un tasso più che dimezzato rispetto allo scorso anno, il **mercato dei negozi** continua a crescere (+6,9%) facendo registrare 28.115 unità immobiliari scambiate. Tra le grandi città, Torino (+22%), **Napoli (+19,5%)** e Milano (+16,6%) sono quelle che hanno registrato i rialzi più marcati, mentre Catania, Bologna e Bari hanno chiuso in flessione. Prosegue la tendenza al ribasso delle quotazioni: il prezzo medio è stato di 1.556 euro al metro quadrato (-2,1%). Per gli uffici, le 10.354 transazioni corrispondono a un aumento del 6,5%. Mercato più dinamico rispetto allo stock a Milano, Genova e Firenze, mentre la crescita maggiore la registrano Torino (+35,5%), Bari (+31,3%) Genova (+30,7%) e Napoli (+15,9%). In forte calo invece Verona che perde un terzo delle transazioni. La quotazione media è stata di 1.380 euro al metro quadrato (-1,6%). Da *Edilizia e Territorio*.



CdS sulla presenza di dipendenti pregiudicati nell'impresa

La presenza di dipendenti pregiudicati non basta da sola a provare l'infiltrazione mafiosa. E, quindi, ad escludere un'impresa dall'assegnazione di appalti pubblici. Servono altri elementi a consolidare l'interdizione. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con una recente sentenza (n. 3138/2018) nella quale viene analizzato il caso di una società colpita proprio da un'interdittiva antimafia del prefetto. Un intervento che, nel settore degli appalti pubblici, ha una serie di effetti molto negativi: soprattutto, in questo caso, l'esclusione dalla «white list» (l'albo provinciale delle aziende sicuramente al riparo dalle infiltrazioni mafiose) e il recesso immediato della Pa da un contratto di appalto per la gestione di rifiuti. Il motivo del provvedimento di interdizione era la presenza nella compagine aziendale «di molteplici dipendenti pregiudicati, dediti ad attività criminale e/o contingui ad attività criminali».

Secundo i giudici amministrativi, però, questa non è una motivazione che, da sola, può giustificare una decisione così radicale. «A rilevare - dice la sentenza - non è il dato in sé che un'impresa possa avere alle proprie dipendenze soggetti pregiudicati oppure sospettati di essere contingui ad ambienti mafiosi». Bisogna, invece, valutare «quanto la presenza degli stessi possa essere ritenuta indicativa, alla luce di un quadro indiziario complessivo, del potere della criminalità organizzata di incidere sulle politiche assunzionali dell'impresa e, mediante ciò, di inquinare la gestione». Non c'è, allora, alcun automatismo tra la presenza di dipendenti «controindicati» e il tentativo di infiltrazione mafiosa nell'impresa. «Se così non fosse - dice il Consiglio di Stato nella decisione -, se ne ricaverebbe che un soggetto pregiudicato non possa mai essere assunto da alcuna impresa, non solo se attiva nel mercato delle commesse pubbliche (e, più in generale, dell'economia pubblica), ma anche se operante nell'economia privata. Ma così evidentemente non è». Questo ragionamento vale soprattutto perché, in questo caso, alcune delle assunzioni finite sotto esame erano legate all'adempimento di un obbligo giuridico, la cosiddetta «clausola sociale». Si tratta del vincolo in base al quale, in fase di cambio di esecutore negli appalti pubblici, il personale utilizzato dall'impresa uscente viene tutelato e va sempre riassorbito dal nuovo appaltatore (con qualche eccezione). In questi casi, allora, «non è esigibile che l'imprenditore si sottragga agli obblighi assunzionali». In assenza di previsioni di legge che esplicitamente gli consentano di non rinnovare il rapporto per evitare il rischio di infiltrazione, l'unica strada per lui è assumere i dipendenti. Non ha, poi, senso escluderlo dagli appalti.

Da *Edilizia e territorio*.



Bonus piccoli stadi: credito di imposta al 12%

È andato in Gazzetta ufficiale il decreto attuativo sul bonus previsto dalla legge di Bilancio 2018, nel limite massimo di 25mila euro, per gli interventi sugli stadi di calcio delle serie minori (Gazzetta ufficiale n. 122 del 28 maggio). Il contributo viene concesso sotto forma di credito d'imposta, utilizzabile solo in compensazione. La domanda va presentata entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di realizzazione degli interventi. Il contributo è riconosciuto a tutte le società/associazioni che hanno beneficiato della mutualità di cui all'articolo 22 del Dlgs 9/2008 (quella per intenderci legata alla ripartizione delle risorse assicurate dal mercato dei diritti audiovisivi). Si tratta di tutte le compagini sportive appartenenti alla **Lega nazionale professionisti B**, alla Lega calcio professionistico e alla Lega nazionale dilettanti, comprese tra queste ultime quelle che partecipano ai campionati di Eccellenza, Promozione, Prima categoria, Seconda categoria e Terza categoria. Anche se, va detto che, per come è stato strutturato il beneficio, lo stesso poco si presta ad un utilizzo da parte dei dilettanti.

I lavori devono essere inquadrati nell'ambito degli **interventi di ristrutturazione edilizia**. Non sono ammesse le semplici manutenzioni straordinarie né tantomeno quelle ordinarie. La ristrutturazione deve avere ad oggetto gli impianti calcistici (terreno di gioco e tutte le volumetrie e le strutture strettamente connesse e funzionali) di proprietà del soggetto interessato, ovvero quelli di cui lo stesso fa uso in regime di concessione. L'intervento di ristrutturazione agevolato deve essere realizzato entro il terzo periodo d'imposta successivo all'attribuzione delle risorse assicurate dal mercato dei diritti audiovisivi. Il bonus verrà concesso in misura pari al 12% dell'ammontare degli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati con le risorse ricevute da ciascuna società di calcio, nel limite massimo di 25mila euro all'anno per ciascun soggetto beneficiario. Il tutto entro i parametri consentiti dal regolamento n. 1407/2013 della Commissione europea, del 18 dicembre 2013 (aiuti de minimis). L'effettività delle spese deve risultare da **un'attestazione rilasciata dal presidente del collegio sindacale** o da un revisore legale iscritto nel registro dei revisori legali o da un professionista iscritto nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, o nell'albo dei periti commerciali o in quello dei consulenti del lavoro, ovvero dal responsabile del centro di assistenza fiscale. Il contributo verrà concesso sulla base delle risorse stanziare per 4 milioni di euro massimi, ripartite pro quota sull'ammontare complessivo dei contributi richiesti. Sarebbe auspicabile che questo incentivo possa diventare un punto di partenza, consapevoli che non può certo bastare per rilanciare il processo di ristrutturazione degli impianti. Da *Casa fisco immobiliare*.



Rapporto immobiliare residenziale

N

el 2017 il mercato immobiliare residenziale ha registrato **542.480 transazioni**, in crescita – come accennato – del 4,9% rispetto all'anno precedente. I rialzi più accentuati hanno interessato le aree del Nord Ovest (dove si concentra oltre un terzo del mercato nazionale) con un incremento del 5,3% e quelle del Sud, con un +5,8%; una crescita minore ha, invece, caratterizzato l'area del Centro (+3,5%). Si stima che nel 2017 siano stati spesi 89,6 miliardi di euro per gli acquisti di case in Italia, 500 milioni in più rispetto al 2016. A livello nazionale la superficie media di un'abitazione compravenduta è stata di 105,8 m². Il trend nelle regioni e nelle grandi città - A livello regionale, la **Campania incrementa le compravendite** di oltre 8 punti percentuali, seguita dalla Calabria, dalla Toscana e dalla Sardegna, dove il rialzo delle compravendite supera il 6%. Lievemente negativo, invece, il trend nell'Umbria e nelle Marche, due regioni che sono state interessate da importanti eventi sismici. Tra le **grandi città**, i rialzi più elevati si sono registrati a Milano (8,1%), Palermo (+7,9%), Firenze (+7,8%), Napoli (+7,4%) e Torino (+4,9%). Seguono Genova e Roma, cresciute rispettivamente del 3,3% e del 3%, mentre Bologna è stata l'unica, tra le grandi città, a chiudere il 2017 in calo (-3,3%).

Le abitazioni acquistate con mutuo - Nel 2017 le abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario sono state 259.095, in crescita del 7,8%. Nelle aree del Nord e del Centro più della metà degli acquisti avviene con l'ausilio del mutuo, mentre al Sud e nelle Isole si ricorre al finanziamento ipotecario solo in 4 casi su 10. Il capitale complessivo erogato ha toccato quota 32,7 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2016 (+9,1%). In media, per l'acquisto di un'abitazione sono stati erogati 126mila euro, una somma che rappresenta circa il 71% della spesa di acquisto. Il tasso medio applicato dalle banche è rimasto sostanzialmente invariato (2,38%), come stabile è rimasta la durata media del mutuo, quasi 23 anni. I tassi medi sono più elevati nelle regioni del Sud (2,59%) e nelle Isole (2,53%) e più bassi nelle aree del Nord (2,25% al Nord Est e 2,26% al Nord Ovest).

Le locazioni - Nel 2017 sono stati circa 1,7 milioni i nuovi contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate, per un totale di oltre 2 milioni di immobili. Complessivamente le abitazioni locate nel 2017 hanno rappresentato circa il 6% dello stock potenzialmente disponibile. La superficie media dell'abitazione locata è stata di circa 86 metri quadrati, con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 65,4 €/m².

L'indice di affordability – Elaborato dall'Ufficio Studi Abi secondo le prassi metodologiche di matrice anglosassone, l'indice di affordability sintetizza l'analisi dei diversi fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento dei tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa ricorrendo ad un finanziamento e ne descrive l'andamento. Nel 2017 l'indice è aumentato per il quinto anno consecutivo, segnalando quindi una maggiore possibilità per le famiglie di acquistare un'abitazione. In dettaglio, nel secondo semestre del 2017 l'indice è risultato pari al 13,5%, valore che rappresenta il nuovo massimo storico e si colloca 2 decimi sopra rispetto al 2016 e 9 punti percentuali oltre il minimo toccato nel primo semestre del 2012. In termini congiunturali, il miglioramento dell'ultimo anno è prevalentemente riconducibile alla riduzione del prezzo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile. In termini di livelli rispetto al 2004, inizio periodo della rilevazione, va, tuttavia, notato come prevale il ruolo della componente finanziaria – espressione del tasso di interesse sui mutui residenziali per le famiglie – che risulta positiva da otto anni, mentre la componente reale – espressione del prezzo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile - è ancora in territorio negativo, anche se in progresso da 13 semestri. Da *ABI*.