

News tecnica n. 28/7

2 agosto 2019

Convenzioni notarili di compravendita e mutui aumentate del 2%

Nel **primo trimestre 2019** sono 190.904 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Depurate della componente stagionale, **aumentano del 2,0% rispetto al trimestre precedente** (+2,0% il settore abitativo e +2,5% l'economico).

Per il comparto abitativo l'incremento congiunturale interessa tutte le aree geografiche del Paese (Centro +4,4%, Isole +1,9%, Sud +1,7%, Nord-ovest +1,3% e Nord-est +1,2%). **Per l'economico** la crescita riguarda il Centro (+10,4%) e il Nord-est (+6,3%), è nulla nelle Isole (0,0%) mentre si registrano flessioni al Sud (-3,2%) e al Nord-ovest (-0,9%).

Il 94,3% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (179.993), il 5,4% quelle a uso economico (10.221) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (690).

Rispetto al primo trimestre 2018 le transazioni immobiliari aumentano complessivamente dell'8,0%, è la crescita tendenziale più ampia dal primo trimestre 2017. L'espansione riguarda sia il settore abitativo (+8,4%) sia l'economico (+5,0%).

L'incremento tendenziale interessa tutto il territorio nazionale per l'abitativo - Centro +12,0%, Nord-est +10,2%, Nord-ovest +9,4%, Isole +3,8% e Sud +2,4% - e tutte le tipologie di comuni - città metropolitane +8,7% e piccoli centri +8,2%. L'economico registra variazioni tendenziali positive al Centro (+13,6%), nel Nord-est (+7,8%), nel Nord-ovest (+3,4%), nelle città metropolitane (+8,2%) e nelle altre città (+2,7%); le variazioni sono negative nelle Isole (-2,0%) e al Sud (-1,7%).

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (97.412) diminuiscono dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e crescono del 3,6% su base annua. Da *Lavoripubblici*.



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:

- ◆ Convenzioni notarili di compravendita e mutui aumentate del 2%
- ◆ Risposta su ecobonus a Interpello n. 298/19
- ◆ I mancati pagamenti della PA non giustificano l'impresa
- ◆ Quando realizzare opere di urbanizzazione a scomputo in proprio
- ◆ Applicazione dell'imposta di bollo nelle istanze relative a opere di cemento armato
- ◆ Linee guida sulle barriere di sicurezza in autostrada

Risposta su ecobonus a Interpello n. 298/2019

Un contribuente che rientra nella no-tax area (incapiente), proprietario di un'unità abitativa oggetto di riqualificazione energetica, può cedere il credito, corrispondente alle spese sostenute per i lavori, al proprio genitore finanziatore, quale soggetto privato?

A rispondere a questa domanda è l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta all'interpello 298/2019**.

Cessione del credito

ecobonus: il caso A interpellare l'Agenzia un contribuente *no-tax area*, proprietario di un immobile nel quale deve effettuare **lavori di riqualificazione energetica per i quali spettano le detrazioni** previste dalla normativa. Il contribuente, in quanto incapiente, potrebbe avere un prestito da parte dei genitori, ma sia il prestito che i pagamenti ai fornitori sono movimentati tramite bonifici sul suo c/c. L'istante, quindi, ha chiesto all'Agenzia se può cedere al genitore il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni, **considerando il genitore prestatore come un altro soggetto privato** collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Ecobonus, ok cessione del credito al genitore

L'Agenzia, dopo un'attenta ricostruzione delle norme che disciplinano la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica, ha precisato che la **cessione del credito è consentita se il contribuente risulta in condizione di incapacienza** nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa e, dunque, impossibilitato a usufruire della detrazione. Pertanto, l'istante, trovandosi in condizione di incapacienza nell'anno che precede al sostenimento della spesa, può cedere il credito d'imposta, corrispondente alle spese sostenute per i lavori di riqualificazione energetica sull'unità abitativa di proprietà, **al proprio genitore finanziatore, quale soggetto privato**. In questo caso, il cessionario può utilizzare il **credito ricevuto solo in compensazione**, presentando F24.



I mancati pagamenti della PA non giustificano l'impresa

I crediti delle aziende (anche consistenti) nei confronti delle pubbliche

amministrazioni non costituiscono causa di forza maggiore e quindi non giustificano il mancato pagamento di imposte e l'annullamento delle sanzioni e degli interessi. Lo ha stabilito la sezione settima della Commissione tributaria regionale del Lazio nella sentenza n. 3292/2019 depositata in segreteria il 30 maggio scorso. La sentenza dei giudici regionali romani capovolge completamente la decisione di primo grado che aveva accolto il ricorso. La vicenda riguarda un ricorso introduttivo proposto da una società che riferendo a una cartella di pagamento emessa in presenza di omissioni di pagamento di imposte per l'anno 2008, chiedeva l'annullamento di sanzioni e interessi quale causa di non punibilità (articolo 6 comma 5 dlgs n. 472/1997).

La società, infatti, aveva palesato che il mancato pagamento dei tributi era dovuto a una causa di forza maggiore consistente nella tardività dei pagamenti della Asl che, nella pratica, costituiva il suo unico cliente. La situazione creditoria nei confronti dell'amministrazione pubblica superava i 3 milioni di euro e, piuttosto che non pagare i dipendenti, la società aveva preferito non pagare i tributi. La Commissione tributaria regionale del Lazio ha accolto l'appello erariale confermando sanzioni e interessi. Il collegio afferma come la nozione di forza maggiore richieda la sussistenza di un elemento oggettivo, relativo a circostanze anormali ed estranee all'operatore, e di un elemento soggettivo, costituito dall'obbligo dell'interessato di premunirsi contro le conseguenze dell'evento, adottando le misure appropriate senza incorrere in sacrifici eccessivi. Il collegio regionale ha osservato come, nel caso specifico, non si possa parlare di causa di forza maggiore, in quanto rimane ampiamente prevedibile il sistematico ritardo nei pagamenti da parte delle amministrazioni pubbliche; e proprio per contrastare la normalità di questi ritardi che il dlgs n. 192/2012 ha stabilito in 30 giorni il pagamento delle forniture e prestazioni pubbliche e di 60 giorni i pagamenti legati al servizio sanitario, pena interessi di mora, con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza prevista. Deve anche aggiungersi una responsabilità della società, che non ha dimostrato di aver adottato tutte le cautele possibili e in particolare di non aver ceduto i crediti certi liquidi ed esigibili agli istituti di credito. Non ricorrendo una causa di forza maggiore e non avendo, la società, dimostrato di aver attivato tutti gli ordinari rimedi civilistici, deve essere accolto l'appello erariale con la compensazione delle spese di lite. Da *Italia Oggi*.



Quando realizzare opere di urbanizzazione a scomputo in proprio

Conteggiare le opere a scomputo in modo corretto, evitando frazionamenti artificiosi bacchettati dalla Commissione Europea. Con questo obiettivo, l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) ha aggiornato **le linee guida n.4**, attuative del Codice Appalti, sui contratti sotto la soglia comunitaria.

Opere di urbanizzazione a scomputo, come si realizzano

Le linee guida stabiliscono che nel calcolo del valore stimato delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria, anche se appartenenti a diversi lotti, connessi ai lavori oggetto di permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o convenzione di lottizzazione o altri strumenti urbanistici attuativi.

Se il valore delle opere, considerate nel loro complesso, è inferiore alle soglie comunitarie (**5.548.000 euro**), **il titolare del permesso di costruire può** realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria. In caso contrario, bisogna bandire delle gare pubbliche.

L'adeguamento delle linee guida si è reso necessario dopo l'invio, da parte della Commissione Europea, di una **lettera di messa in mora**. Secondo Bruxelles, l'impostazione del Codice Appalti (**D.lgs. 50/2016**) e del Testo Unico dell'edilizia (**Dpr 380/2001**) avrebbe spianato la strada a pratiche di frazionamento artificioso, aggirando così i principi della concorrenza. A inizio anno, l'Anac aveva quindi **ipotizzato una serie di modifiche** alle linee guida n.4, che ora si sono concretizzate.

Codice Appalti, le linee guida e il regolamento unico

Al momento la normativa sui contratti pubblici appare confusa. Il Codice del 2016 è stato modificato dalla **legge "Sblocca Cantieri"**.

Su richiesta degli operatori del settore, il sistema di linee guida e decreti ministeriali attuativi verrà sostituito dal regolamento unico. A metà luglio è stata **avviata la consultazione pubblica**, che rimarrà aperta fino al 2 settembre.

Fino ad allora, precisa però l'Anac, le linee guida restano valide ed è stato necessario aggiornarle ai fini dell'archiviazione della procedura di infrazione. Da *Edilportale*.



Applicazione dell'imposta di bollo nelle istanze relative ad opere di cemento armato

L'Agenzia delle Entrate rispondendo ad un quesito posto da un'amministrazione comunale interviene con una puntuale risposta chiarendo quando deve essere applicata l'imposta di bollo nelle istanze relative alle opere in cemento armato. Con riferimento al quesito concernente l'applicazione dell'imposta di bollo al deposito della documentazione strutturale, fa presente che il d.P.R. 26 giugno 2001, n. 380, recante *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"*, all'articolo 65, comma 1, dispone che *"Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale"* e precisa che occorre distinguere il trattamento tributario da applicare, ai fini dell'imposta di bollo alle attestazioni di avvenuto deposito di opere in cemento armato rilasciate dallo "sportello unico" ed agli allegati tecnici relativi alla denuncia dei lavori. A tal proposito, si osserva che le attestazioni di avvenuto deposito rilasciate ai sensi dell'articolo 65, comma 4, del testo unico sono soggette all'imposta di bollo, fin dall'origine, nella misura di euro 16,00 per ogni foglio ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, che contempla, gli *"Atti e provvedimenti degli organi dell'amministrazione dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni, (...) rilasciati (...) a coloro che ne abbiano fatto richiesta."* Con riferimento agli allegati tecnici relativi alla denuncia dei lavori, inoltre, con la medesima risoluzione è stato precisato, che gli elaborati tecnici presentati ai competenti uffici a corredo delle predette denunce, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 2, secondo comma, del predetto d.P.R. n. 642 del 1972 e dell'articolo 46 (ora articolo 28) dell'allegata tariffa, parte seconda, sono soggetti all'imposta di bollo solo in caso d'uso, cioè qualora ne sia richiesta la registrazione. Relativamente, poi, **alle sopraelevazioni** ed al trattamento tributario ai fini dell'imposta di bollo delle istanze, l'Agenzia osserva che l'articolo 3, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 642 del 1972, dispone che è dovuta l'imposta di bollo, fin dall'origine, nella misura di euro 16,00, per ogni foglio, per le *"...Istanze, petizioni, ricorsi (...) diretti agli uffici e agli organi, anche collegiali dell'Amministrazione dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni, (...), tendenti ad ottenere l'emanazione di un provvedimento amministrativo o il rilascio di certificati, estratti, copie e simili"*. Relativamente al trattamento ai fini dell'imposta di bollo del **deposito delle varianti** l'Agenzia precisa che, si rileva che, se a seguito della presentazione delle stesse lo sportello unico non avvia alcun procedimento amministrativo finalizzato all'emanazione di alcun provvedimento finale, ma si limita esclusivamente ad acquisire detta documentazione agli atti, non possono essere ricondotte nella nozione di istanze e pertanto, non soggette all'imposta di bollo fin dall'origine ai sensi dell'articolo 3 della tariffa allegata al richiamato d.P.R. n. 642 del 1972. Con riferimento al trattamento da riservare ai fini dell'imposta di bollo, alla **relazione da effettuare a struttura ultimata**, l'Agenzia delle Entrate ha già avuto modo di chiarire, con la **risoluzione del 29 maggio 2009 n.139/E**, che la stessa debba qualificarsi come scrittura privata, contenente una dichiarazione unilaterale e, pertanto, soggetta all'imposta di bollo, ai sensi dell'articolo 2 della tariffa allegata al d.P.R. n. 642 del 1972, nella misura di euro 16,00, per ogni foglio. Il predetto articolo dispone, infatti, l'applicazione dell'imposta di bollo per le *"Scritture private contenenti convenzioni o dichiarazioni anche unilaterali con le quali si creano, si modificano, si estinguono, si accertano o si documentano rapporti giuridici di ogni specie, descrizioni, constatazioni e inventari destinati a far prova tra le parti che li hanno sottoscritti"*. Ad analoghe conclusioni questa amministrazione è giunta con riferimento al certificato di collaudo (cfr. **risoluzione del 27/03/2002 n. 97/E**).da *Lavoripubblici*.



Linee guida sulle barriere di sicurezza in autostrada

L'Ufficio Ispettivo Territoriale di Roma del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha notificato alle società concessionarie autostradali di competenza le innovative linee guida per la sostituzione e la riqualificazione delle barriere di sicurezza installate sulle infrastrutture.

Si tratta di un documento messo a punto da un tavolo tecnico ad hoc, costituito dopo che, lo scorso 24 giugno, la Direzione generale Vigilanza autostrade del Mit ha prescritto a tutte le società concessionarie di procedere alla riqualificazione delle barriere di sicurezza. La finalità è quella di diminuire gli incidenti mortali su strada, come ad esempio quello che nel 2013 ad Acqualonga, Avellino, uccise 40 persone.

Le linee guida emanate per le società concessionarie di competenza dell'Uit di Roma possono essere valide anche per tutte le strade e autostrade italiane e definiscono alcuni criteri che consentono di individuare le priorità degli interventi in base alla pericolosità delle arterie, grazie a un indice prestazionale generale che calcola velocità di progetto, incidentalità del tratto, classe di contenimento della barriera ed esposizione della strada stessa (ad esempio in prossimità di ferrovie, ospedali, scuole o aree urbanizzate).

Anche così il Governo, tramite i tecnici del Mit, vuole dunque dare grande impulso alla messa in sicurezza delle infrastrutture, impartendo ai concessionari direttrici chiare e obbligandoli a sostituire, a partire dai tratti più pericolosi, le barriere di sicurezza vetuste esistenti con sistemi di nuova generazione più performanti. Da *lavoripubblici*.