

News tecnica n. 37/7

31 ottobre 2019

Local tax e unificazione di Imu e Tasi

La Manovra 2020 riscrive le regole della fiscalità locale all'insegna della semplificazione. Dall'anno prossimo uscirà di scena un folto gruppo di tributi minori: la tassa e il canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Tosap e Cosap), l'imposta comunale sulla pubblicità, il diritto sulle pubbliche affissioni, il canone per l'installazione di mezzi pubblicitari e il canone per l'occupazione del suolo stradale, limitatamente alle strade comunali e provinciali. Il tutto confluirà nella cosiddetta «local tax» a cui il disegno di legge di bilancio dà un nome tanto lungo quanto ostico: «canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria». Il nuovo tributo, si legge nello schema di ddl, ricomprenderà «qualunque canone ricognitorio o concessorio previsto da norme di legge e dai regolamenti comunali e provinciali, fatti salvi quelli connessi a prestazioni di servizi». Alla local tax si aggiunge una importante semplificazione per gli ambulanti, anch'essa nuova di zecca. Si tratta del «Canone patrimoniale di concessione per l'occupazione dei mercati». Dovranno pagarlo gli ambulanti che occupano aree e spazi appartenenti al demanio, destinati all'organizzazione di mercati realizzati anche in strutture attrezzate. Tra le aree comunali la cui occupazione fa scattare il pagamento del canone rientreranno i tratti di strada situati all'interno dei centri abitati, ma solo quelli dei comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti. Una misura rivendicata dal vice ministro all'economia, L'unificazione dei due principali tributi immobiliari che alimentano i bilanci dei comuni costituisce il clou dell'operazione di semplificazione operata dalla Manovra 2020. La fusione dei due tributi si farà anche se, stando alle bozze del ddl, non è ancora chiaro se l'accorpamento avverrà già l'anno prossimo o dal 2021. Tecnicamente a scomparire sarà infatti la componente della luc (imposta unica comunale) relativa ai servizi indivisibili, ossia la Tasi che fino ad oggi gravava sui possessori ma anche sugli utilizzatori di immobili non adibiti ad abitazione principale. La nuova super Imu, orfana della Tasi, avrà un'aliquota massima identica a quella che oggi costituisce il tetto massimo che la somma dei due tributi immobiliari non può superare: il 10,6 per mille. Da *Italiaoggi*.



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:

- ◆ Local tax e unificazione di IMU e Tasi
- ◆ Detrazione fiscale maggiorata nel sismabonus
- ◆ Nel ddl Bilancio detrazione facciate al 90%
- ◆ Il Tar Lazio sul casellario informatico
- ◆ Aiuto alla crescita economica
- ◆ Sentenza della Cassazione sulla cessione dei diritti edificatori

Detrazione fiscale maggiorata nel sismabonus

Come variano le percentuali di detrazione per i lavori di miglioramento e adeguamento antisismico? Lo spiega l'Agenzia delle Entrate con la **risposta 431/2019**.

Sismabonus e inizio lavori, il caso

L'Agenzia delle Entrate ha risposto ai dubbi di un contribuente che nel 2016 ha iniziato dei lavori di consolidamento. Nel 2017, dopo aver ottenuto un nuovo permesso di costruire per la modifica del progetto, il contribuente ha chiesto di poter usufruire del sismabonus, nel frattempo entrato in vigore con percentuali di detrazione maggiori.

Ricordiamo infatti che il sismabonus è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2017 (L. 232/2016) e prevede detrazioni fiscali che possono arrivare fino all'85% delle spese sostenute.

Prima del 2017, l'adozione di misure antisismiche poteva accedere al bonus ristrutturazioni, con aliquota di detrazione al 50%.

Avendo ottenuto un nuovo permesso di costruire e dovendo realizzare altri lavori, il contribuente pensava quindi di poter applicare la nuova norma e ottenere una detrazione più alta.

Sismabonus, detrazione in base alla data di inizio lavori

L'Agenzia delle Entrate ha spento le speranze del contribuente spiegando che, in base alla normativa sull'argomento, possono usufruire del sismabonus solo i lavori "le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la sua entrata in vigore".

Secondo il Fisco, l'inizio del procedimento autorizzatorio coincide con la richiesta del permesso di costruire originario, avvenuta nel 2016. Al contrario, la variazione del progetto in base al secondo titolo abilitativo, ottenuto nel 2017, deve essere considerata una sorta di completamento del primo permesso.

Sulla base di questi motivi, le Entrate non hanno riconosciuto il beneficio della maggiore detrazione fiscale. Da *Edilportale*.



Nel ddl Bilancio bonus facciate al 90%

Nel panorama delle detrazioni sulla casa arriva dal 2020 il bonus facciate. L'agevolazione, che promette di dare un nuovo volto alle città, si somma alle altre misure a sostegno della riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici, che il **disegno di legge di bilancio** ha confermato anche per il prossimo anno.

Bonus facciate, detrazione Irpef del 90% Con la diffusione della bozza del ddl, si iniziano a delineare i connotati della nuova detrazione fiscale. Il ddl inserisce le regole inerenti al bonus facciate dopo il comma 1 dell'articolo 16 del DL 63/2013, quindi fa rientrare la nuova agevolazione nell'ambito del bonus ristrutturazioni. Questo significa che si tratta di una detrazione Irpef, riservata ai **privati**, singole unità immobiliari o condomini, e preclusa alle imprese.

La detrazione sarà pari al 90% delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi.

Bonus facciate, tetto di spesa e meccanismi della detrazione

Altro aspetto importante è l'assenza di un tetto di spesa. Nella bozza si legge che non si applicano i limiti massimi di cui al comma 1 del **DL 63/2013** né quelli dei commi 1 e 3 dell'articolo 16-bis del **Dpr 917/1986**. Si tratta del limite di 96mila euro previsto per gli interventi che accedono al bonus ristrutturazioni, che scenderà a 48mila euro (con detrazione al 36%) quando e se il Governo deciderà di non prorogare più il bonus ristrutturazioni potenziato.

È difficile pensare che per una detrazione di questo tipo non venga introdotto un tetto di spesa, come invece accade per tutti gli altri bonus sulla casa. Per saperlo, bisognerà attendere gli esiti del confronto all'interno del Governo e del Parlamento.

Il richiamo al DL 63/2013 e al Dpr 917/1986 apre la strada ad un'altra considerazione: il bonus facciate **probabilmente sarà strutturale** come il bonus ristrutturazioni. Di quest'ultima detrazione, che non ha scadenza, viene infatti prorogata di anno in anno solo la maggiorazione dal 36% al 50%.

Bonus facciate anche per le manutenzioni ordinarie La detrazione del **90%** agevolerà "gli interventi edilizi, ivi inclusi quelli di **manutenzione ordinaria**, finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici". Potrà quindi accedere al bonus un gran numero di interventi.

Ricordiamo, per fare un confronto, che possono ottenere il **bonus ristrutturazioni** gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari. Accedono inoltre alla detrazione, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Pur essendo assimilata al bonus ristrutturazioni, il bonus facciate sembra più "permissivo" perché ammette sempre le manutenzioni ordinarie, a prescindere dalla tipologia di edificio su cui sono effettuate.

Bonus facciate, i meccanismi della detrazione Dal punto di vista dei meccanismi e del funzionamento del bonus facciate, la bozza del ddl non fornisce nessuna indicazione. Si può ipotizzare che si seguiranno le regole in vigore per il bonus ristrutturazioni, quindi rimborso in 10 rate annuali di pari importo e pagamenti con bonifici bancari o postali.

Al momento non sono previsti requisiti o **restrizioni** particolari per richiedere il bonus facciate. Questo potrebbe far risultare la nuova detrazione molto più conveniente rispetto alle altre agevolazioni sulla casa. Da *Edilportale*.



Tar Lazio sul casellario informatico

L'annotazione nel casellario informatico di notizie ritenute «utili» deve essere motivata riguardo sia alla intrinseca utilità sia alla coerenza con le finalità di tenuta del casellario. L'annotazione richiede infatti l'esplicitazione delle ragioni che inducono a ritenere che i fatti oggetto di segnalazione siano conferenti alle finalità specifiche indicate agli artt. 80, comma 12, e 213, comma 10, del Dlgs n. 50 del 2016 (codice dei contratti pubblici), nonché delle ragioni per cui i fatti medesimi possano influire su gare future dell'operatore economico. Lo ha stabilito il Tar Lazio (sentenza 2 ottobre 2019, 11470), che ha accolto il ricorso proposto contro la delibera con la quale l'Autorità nazionale anticorruzione (di seguito "Autorità") aveva disposto l'annotazione nel casellario informatico della violazione da parte di una società aggiudicataria della legge n. 68 del 1999 (Norme per il diritto al lavoro dei disabili), per la mancata assunzione di due lavoratori iscritti alle categorie protette. Annotazione che il Tar ha annullato «non avendo l'Autorità specificato l'utilità della notizia [...] né le ragioni che l'inducevano a dare pubblicità all'accadimento».

Orientamento giurisprudenziale

La pronuncia conferma l'indirizzo giurisprudenziale secondo cui in tutti in casi in cui le annotazioni nel casellario informatico non rientrino tra quelle tipizzate dal legislatore come "atto dovuto", le stesse devono essere adeguatamente motivate in ordine alle ragioni della ritenuta utilità (Tar Lazio, Roma, Sez. I, 8 marzo 2019, n. 3098). Il che implica che l'annotazione di notizie ritenute "utili" deve avvenire in applicazione dei canoni di proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa (Tar Lazio, Roma, sentenza 19 marzo 2019, n. 3660). Dimodoché l'Autorità ha l'obbligo di riportare «correttamente» le vicende oggetto dell'annotazione e di assicurare che le stesse siano attentamente valutate, tenendo conto che l'annotazione:

- 1) «non incide in maniera indolore sulla vita dell'impresa, neanche nel caso in cui non preveda l'automatica esclusione o la conseguente interdizione dalle gare pubbliche» (Tar Lazio, Roma, sentenza 18 febbraio 2019, n. 2178), (Tar Lazio- Roma, sentenza 25 giugno 2019, n. 8269);
- 2) rischia di indurre distorsioni nel sistema economico e alterare la concorrenza, «dovendosi ritenere che qualsiasi dubbio sull'affidabilità dell'operatore economico è in grado di ridondare [...] sulla partecipazione delle gare ristrette» (Tar Lazio- Roma 11 giugno 2019, n. 7595).

Decisioni che hanno indotto l'Autorità a preannunciare (il 10 luglio 2019) la modifica del Regolamento del 6 giugno 2018 e ad adottare, nelle more di tale modifica, le seguenti misure precauzionali:

- sospensione del termine di conclusione dei procedimenti di annotazione in corso; sospensione del termine di 90 giorni previsto per l'avvio dei procedimenti di annotazione riguardanti segnalazioni già pervenute;
- oscuramento delle notizie utili, fatta eccezione per quelle disposte con delibera consiliare a conclusione dei procedimenti sanzionatori e per quelle derivanti da segnalazioni di fatti illeciti da parte degli organi giudiziari dopo l'entrata in vigore del codice dei contratti pubblici. Oscuramento che « avverrà progressivamente, con procedura manuale, per le annotazioni i cui i termini di impugnazione non siano trascorsi [e] con procedura massiva, in corso di elaborazione, per tutte le rimanenti». Da *Edilizia e Territorio*.



Aiuto alla Crescita Economica

R

esuscita **l'aiuto alla crescita economica (Ace)**, che sarà applicabile dal periodo d'imposta 2019. Per questo periodo d'imposta, inoltre, il coefficiente (nozionale) di remunerazione da utilizzare per il calcolo è pari all'1,3%. Lo schema di disegno di legge di bilancio per il 2020, a cui sta lavorando l'esecutivo, riassume l'agevolazione destinata a incentivare la patrimonializzazione delle imprese attraverso l'abrogazione dei commi da 1 a 8, dell'art. 2 del dl 34/2019, convertito nella legge 58/2019 e del comma 1080, dell'art. 1 della legge 145/2018. L'aiuto alla crescita economica (Ace), disciplinata dall'art. 1 del dl 201/2011, consiste nella detassazione di una parte degli incrementi del patrimonio netto. Possono beneficiare di questa agevolazione le società di capitali, gli enti commerciali e le stabili organizzazioni italiane dei soggetti non residenti (soggetti di cui alla lettera a, b ed d, del comma 1, dell'art. 73 del dpr 917/1986 (Tuir), le persone fisiche esercenti attività d'impresa e le società in nome collettivo e in accomandita semplice, purché in contabilità ordinaria; vi sono poi delle esclusioni soggettive come, per esempio, le imprese soggette a determinate procedure concorsuali o le imprese agricole che determinano il reddito ai sensi dell'art. 32 del Tuir. Ai fini dell'agevolazione, in linea di principio, rileva la variazione in aumento del capitale proprio rispetto a quello esistente alla chiusura dell'esercizio in corso al 31/12/2010, assunto al netto dell'utile di esercizio. Per la determinazione della base agevolabile rilevano come elementi positivi della variazione del capitale proprio come i conferimenti in denaro e gli utili accantonati a riserva, a esclusione di quelli destinati a riserve non disponibili, rientrando tra i conferimenti in denaro quelli versati per acquisire la qualificazione di soci o partecipanti, la rinuncia incondizionata dei soci al diritto alla restituzione dei crediti verso la società e la compensazione dei crediti in sede di sottoscrizione di aumenti del capitale, restando esclusi i conferimenti con obbligo di restituzione (Agenzia delle entrate, interpello n. 87/2018). L'ammontare detassato è determinato applicando alla differenza tra gli incrementi e decrementi del capitale proprio, nel limite del patrimonio netto, un coefficiente di remunerazione determinato, per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31/12/2018 (quindi, 2019), ai sensi del comma 3, dell'art. 1 del 201/2011), nella misura, ex novo determinata, pari all'1,3%. L'ammontare detassato, liquidato nell'apposita sezione del quadro «RS» del modello REDDITI, deve essere computato in riduzione del reddito complessivo netto dichiarato (quadro «RN»). Da *Italia Oggi*.

Sentenza della Cassazione sulla cessione dei diritti edificatori



Una svolta decisiva nel trattamento fiscale del contratto avente a oggetto la cessione dei diritti edificatori, vale a dire del diritto di realizzare la costruzione di un edificio in un dato fondo: è quanto potrebbe derivare dall'ordinanza della Cassazione n. 26016 del 15 ottobre 2019 (di rimessione alle Sezioni Unite), nella quale, pur non essendo trattata questa materia, vi è, per la prima volta, una decisa presa di posizione della giurisprudenza di vertice rispetto al tema della natura giuridica dei diritti edificatori. Raggiunta una solida convinzione su questo tema, se ne possono dunque derivare, con notevole fondatezza, le relative conseguenze tributarie.

La Cassazione si schiera infatti con decisione nel senso della natura obbligatoria e non reale e da ciò consegue che all'atto traslativo dei diritti edificatori, posto in essere da un cedente che non sia un soggetto Iva, si deve applicare l'imposta di registro non con l'aliquota propria degli atti traslativi di beni immobili (il 9%) ma con l'aliquota propria degli atti con i quali si pattuisce la cessione dei crediti (0,5%) o, tutt'al più, dei beni diversi dagli immobili (il 3%).

A seguito della pronuncia della Cassazione si prospetta, pertanto, uno squarcio di luce nitida in una materia assai controversa, la quale affonda le sue radici nell'epoca in cui la cosiddetta cessione di cubatura era ipotizzabile solo mediante la costituzione di una servitù tra due fondi, necessariamente vicini se non confinanti: e cioè una servitù consistente nel limitare la volumetria realizzabile sul "fondo servente" (in base alla sua superficie e all'indice volumetrico previsto dal piano regolatore comunale) affinché la cubatura non realizzata su detto fondo fosse realizzabile sul "fondo dominante", unitamente alla cubatura di per sé già prevista sul fondo dominante.

Una radicale svolta si è però avuta, di recente, per due fattori concomitanti. Il primo è di ordine urbanistico: per ragioni vuoi di compensazione, vuoi di incentivazione, vuoi di perequazione, i Comuni hanno iniziato a prevedere, negli strumenti urbanistici, l'attribuzione di diritti edificatori ai proprietari di aree che si vengano a trovare in determinate situazioni, come, ad esempio, al proprietario di un fondo vincolato a verde pubblico al quale il Comune offre in cambio il diritto di realizzare una data volumetria su un altro fondo (non necessariamente ancora individuato al momento dell'attribuzione della cubatura).

Ebbene, i diritti edificatori sono bensì, in origine, riferiti a un dato fondo ma sono concepiti in urbanistica per poter essere "distaccati" dal fondo da cui promanano senza dover essere immediatamente impressi su altro fondo: in sostanza, dopo esser "decollati" dal fondo di provenienza, possono rimanere "in volo", e cioè nella titolarità del soggetto che li ha acquisiti, fino a che questi non decida di sfruttarli sul fondo di "atterraggio"; oppure, dopo il decollo, possono essere oggetto di cessione per un infinito numero di volte, fino a che il soggetto titolare decida di sfruttarli, su un fondo di atterraggio.

Il secondo fattore è che con l'articolo 5, del DL 70/2011, è stato introdotto nel Codice civile l'articolo 2643 n. 2-bis secondo il quale la cessione del diritto edificatorio può essere trascritta nei registri immobiliari (così come la cessione di un bene immobile). Questa novità ha dato una spinta decisiva alla commerciabilità dei diritti volumetrici senza dover usare lo schema della servitù. Infatti, l'utilizzo della servitù, per sua stessa natura, costringe all'atterraggio immediato del diritto di cubatura nell'istante stesso del suo decollo; invece, se si ipotizza che il diritto edificatorio possa esser ceduto senza la servitù, se ne deriva che il diritto edificatorio può decollare senza atterrare subito e può essere trasferito dal proprietario del fondo di decollo ad altro soggetto il quale, a sua volta, può divenirne titolare senza dover procedere all'immediato atterraggio del diritto (quindi anche un soggetto non proprietario di un fondo di possibile atterraggio).

Se, dunque, la Cassazione evidenzia una decisa propensione a considerare il diritto di edificare come una situazione giuridica non qualificabile in termini di diritto reale immobiliare, è inevitabile derivarne che il contratto di cessione deve essere fiscalmente considerato come se avesse a oggetto un bene diverso dai beni immobili.