

ANCE Campania News

**22 SETTEMBRE
2023**

**NUMERO
33/11**

E' il Sud a rischiare maggiormente dalla riscrittura del Pnrr. Gli 83 interventi, che secondo quanto messo nero su bianco dal governo nella terza relazione sullo stato di attuazione del Recovery, presentano elementi di debolezza e criticità cubano in totale 95,5 miliardi distribuiti nella 6 Missioni del Piano (si veda tabella in pagina). Di questi 83 interventi, 46 (per un valore di 54,4 miliardi) riguardano opere infrastrutturali localizzate per il 50% del valore (oltre 27 miliardi) nel Mezzogiorno d'Italia. Dopo la revisione del Piano nazionale di ripresa e resilienza presentata alla Commissione Ue il 7 agosto, sono state definanziate 9 misure per un valore complessivo di 15,9 miliardi. E anche in questo caso gli interventi localizzati nelle regioni meridionali (pari a 7,6 miliardi) ammontano a quasi il 48% del totale. Sta in questi numeri l'allarme lanciato ieri dallo Svimez in audizione sul Pnrr dinanzi alle commissioni riunite bilancio e politiche Ue di Camera e Senato. Il governo ha promesso che i progetti esclusi dal Piano saranno finanziati con i fondi della politica di coesione ma anche su questo punto, secondo Svimez, è necessario operare un distinguo. La buona notizia è che tutte le misure definanziate rientrano nell'ambito degli Obiettivi strategici del Fesr (il Fondo europeo di sviluppo regionale). In particolare, le misure escluse dalle Missioni 2 e 5 del Pnrr "appaiono coerenti, rispettivamente, con gli Obiettivi 2 e 4 del Fesr". Stesso discorso per le misure di Repower Eu, collocabili nell'ambito degli Obiettivi 1 (Innovazione) e 2 (Transizione Verde). Invece, il possibile ricorso a risorse della coesione nazionale pone criticità maggiori perché, osserva lo Svimez, "il tema della concentrazione territoriale delle risorse rende complicato un eventuale utilizzo del Fondo nazionale per lo sviluppo e la coesione (Fsc) per finanziare gli interventi esclusi dal Pnrr, dal momento che per questo fondo sussistono previsioni normative che riservano l'80% delle proprie risorse a favore delle regioni del Mezzogiorno. Senza dimenticare che anche il Pnrr deve preservare il vincolo di destinazione alle regioni del Mezzogiorno del 40% del totale delle risorse territorializzate. Con la conseguenza che "l'eventuale finanziamento attraverso i Fondi europei per la coesione e l'Fsc di interventi del Pnrr, soprattutto se localizzati esclusivamente o prevalentemente nel Mezzogiorno, non può prescindere dall'individuazione di nuovi interventi che preservino l'ammontare di risorse attualmente destinato alle regioni. *Italia Oggi.*

150mila imprese (170mila al 30 giugno 2020), che offrono circa 10



In questo numero

Rapporto Svimez sul PNRR

1

È possibile cedere il credito pagato nel 2023 relativo a lavori del 2022

2

Delibera ANAC sull'iscrizione nel registro degli indagati dei rappresentanti dell'impresa

3

Cabina di regia del PNRR

4

Quale bonus spetta per il nuovo climatizzatore

4

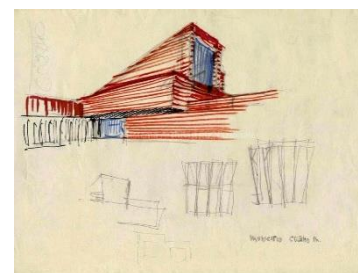
Il futuro è nei giovani ma mancano le case

5



È possibile cedere il credito pagato nel 2023 relativo a lavori del 2022

Via libera, nel corso dello speciale Telefisco, alla cessione del superbonus generato da pagamenti effettuati nel 2023, anche se comprensivo di lavori effettuati in anni precedenti. Una delle condizioni per la cessione del credito del superbonus (e per lo sconto in fattura parziale) è quella del cosiddetto allineamento «nel medesimo anno di imposta» dei pagamenti con i lavori effettuati, richiesto dalle risposte della Dre del Veneto n. 907-1595-2021 e delle Entrate n. 56/2022 e confermato dalla risposta data di questa edizione di Speciale Telefisco. Quindi, una fattura di acconto pagata, ad esempio, per il super ecobonus nel 2023 non può essere oggetto di opzione, entro il 18 marzo 2024, se il relativo lavoro non viene effettuato entro il 31 dicembre 2023. Vale anche il caso contrario, in quanto per lavori effettuati nell'anno 2023 vi devono essere i relativi pagamenti effettuati nello stesso anno, per effettuare la cessione entro marzo 2024. Ma cosa succede quando manca questo allineamento? La risposta del 31 gennaio 2022, n. 56 aveva trattato il caso di pagamenti e di lavori effettuati in parte nel 2022 e in parte nel 2023, ma con un Sal di almeno il 30% raggiunto solo nel 2023, sostenendo che le opzioni erano possibili solo per i crediti generati dagli «importi pagati nell'anno» 2023 «in applicazione del criterio di cassa» e non per i pagamenti del 2022, i quali potevano generare solo detrazioni in Redditi o nel 730. La risposta aveva il pregio di consentire l'asseverazione del Sal di almeno il 30% nel 2023, considerando anche i lavori realizzati nel 2022 e non già inseriti in un Sal nel 2022. Non indicava, però, gli importi dei lavori effettuati nei due anni e i relativi pagamenti; quindi, era sorto il dubbio agli operatori che un'applicazione rigorosa dell'allineamento «nel medesimo anno di imposta» dei pagamenti con i lavori effettuati potesse limitare le opzioni al minore dei due importi relativi al 2023. L'agenzia delle Entrate, invece, con la risposta data a Telefisco, ha concesso la possibilità di cedere (ma la regola vale anche per lo sconto in fattura parziale) il credito generato dall'intero importo pagato nel 2023, naturalmente nel limite dell'importo del Sal certificato nel 2023, anche se questo Sal 2023 è formato da lavori effettuati nel 2022. Non vi è, quindi, alcun limite relativo all'importo dei lavori effettuati nel 2023 e si tratta di una deroga alla condizione dell'allineamento. Deroga che non è stata applicata nel caso opposto di pagamenti effettuati nel 2022 e Sal asseverato nel 2023, come confermato dalla risposta. Le due risposte sono condivisibili, in quanto la deroga alla condizione dell'allineamento, nella sostanza, agisce solo quando le due condizioni fondamentali per la cessione del credito sono completamente rispettate: bonifici «parlanti» e lavori effettuati. Per i bonus minori, non si applica la condizione dell'allineamento, in quanto per la cessione basta il pagamento. Da NT+.



Agenzia delle Entrate sull'opzione dello sconto in fattura

Corsa contro il tempo per i bonus con l'opzione dello sconto in fattura sui quali si vuole mantenere l'aliquota di beneficio in vigore per il 2023. I chiarimenti dell'agenzia delle Entrate giunti nel corso di Telefisco del 20 settembre "surriscaldano" i comportamenti di contribuenti e imprese. Molti si troveranno in difficoltà a fine anno e, in molti casi, comportamenti passati rischiano di generare dubbi e problemi.

Due le situazioni (finalmente) affrontate in modo chiaro dalle Entrate: il caso dello sconto integrale (possibile nel solo superbonus e caratterizzato dall'assenza di pagamento da parte del committente) e quello dello sconto parziale (possibile nel superbonus e inevitabile nei bonus minori, ove naturalmente le parti abbiamo concordato questa modalità).

Il prossimo 31 dicembre costituirà (salvo proroghe ad oggi difficili da ipotizzare) un momento di svolta per il beneficio superbonus, che termina per alcune casistiche (villette ed unità autonome ed indipendenti in contesti plurifamiliari) e si riduce per altre (condomini).

Quando l'accordo tra committente e prestatore d'opera prevede lo sconto in fattura, è più complesso applicare il principio di cassa. Sin dalla circolare 24/E/2020, l'agenzia delle Entrate ebbe modo di chiarire che, in ipotesi di sconto integrale in fattura e, quindi, in assenza di pagamento da parte del committente (privato, condominio), il riferimento è costituito dalla data di emissione della fattura (si veda anche la risposta a interpello 90/2021). Restavano, tuttavia, due nodi importanti da risolvere, ossia quale data andasse considerata:

- 1 in caso di fatturazione elettronica tramite Sdi (ormai pressoché generalizzata);
- 2 in ipotesi di sconto parziale, con pagamento da parte del committente della quota di spese non oggetto di sconto.

Sul primo punto, nel corso di Telefisco l'Agenzia ha affermato che «poiché la fattura si considera emessa al momento della sua trasmissione tramite lo Sdi» in caso di fattura datata 31 dicembre 2023 ma inviata allo Sdi il 10 gennaio 2024 (e quindi nei termini, sia se si trattasse di fattura immediata che differita) «si ritiene che la spesa debba considerarsi sostenuta nel 2024». Ciò significa, nel caso dei bonus edilizi, che si applicherà l'aliquota di detrazione in vigore nel 2024 e non quella del 2023. È chiaro che i committenti, a questo punto, pretenderanno l'anticipo della trasmissione entro l'anno corrente, in modo da massimizzare il beneficio. La risposta rischia, poi, di "spiazzare" comportamenti passati, nei quali si è fatto riferimento alla data apposta sulla fattura e non a quella di invio al sistema telematico. Peraltro, la competenza della spesa incide su molti aspetti, non solo sull'aliquota del bonus ma anche sul termine di trasmissione della comunicazione, sul momento a partire dal quale il credito può essere compensato, e così via.

Mette in allarme anche la seconda risposta dell'Agenzia: in caso di sconto parziale, la data della fattura portante lo sconto non ha rilevanza per la competenza della spesa, che viene invece "dettata" dalla data del bonifico sulla quota residua (da effettuarsi con le modalità tracciate tipiche dei bonus in argomento: circolare 19/E/2022). L'affermazione, nonostante sia conforme alla risposta a interpello 904-741/2021 della Dre Lombardia, presenta margini di opinabilità, almeno quando si tratta di un bonus diverso dal 110%. Si finisce, infatti, per valorizzare il pagamento della quota di spese non agevolata per definire la competenza della quota agevolata oggetto di sconto. Anche in questo caso la poca chiarezza avrà indotto molti in errore. Da NT+.

Cabina di regia del PNRR

Dopo gli incontri positivi con la Commissione europea delle ultime settimane, il Ministro Raffaele Fitto ha convocato la Cabina di Regia PNRR per il 25 settembre 2023 a Palazzo Chigi, alla presenza della Premier Giorgia Meloni e dei rappresentanti di Regioni, Province e Comuni. Si parlerà delle prossime rate di pagamento e delle proposte di modifica del Piano. Il giorno successivo, il 26 settembre 2023, ci saranno gli incontri con il partenariato economico e sociale che si svolgeranno attraverso sessioni settoriali dedicate.

Tra novembre e dicembre, sarà promulgato un nuovo decreto legge PNRR per consolidare la revisione del Piano attraverso l'adozione delle necessarie normative. In aggiunta, sono in corso studi per implementare nuove misure volte a migliorare il piano per gli asili nido e ad ottimizzare il sistema di anticipi di cassa. Mentre per evitare nuovi inciampi nello sforzo di ampliamento dell'offerta di edilizia universitaria, le trattative in corso con l'Unione Europea riguardano principalmente tre aspetti: le modalità di coinvolgimento del settore privato, la considerazione delle camere doppie e la flessibilità nelle assegnazioni posti letto. Nel frattempo, il governo si sta impegnando per assicurare il raggiungimento degli obiettivi previsti nella quinta rata. Il Ministro Fitto, durante un'audizione davanti alla commissione parlamentare d'inchiesta sulle periferie, ha sottolineato che non ci sarà alcuna riduzione dei finanziamenti. Da *OREP*.

Quale bonus spetta per il nuovo climatizzatore

La sostituzione di un impianto di climatizzazione con un impianto dotato di pompa di calore fruisce della detrazione del 50% per manutenzione straordinaria o di quella del 65% per la riqualificazione energetica? Lo chiede un cittadino all'Agenzia delle entrate.

Manutenzione straordinaria, bonus ristrutturazioni 50% Il Fisco risponde spiegando che la sostituzione, integrale o parziale, del vecchio impianto di climatizzazione con un climatizzatore a pompa di calore rientra, in generale, tra gli interventi di "manutenzione straordinaria" (articolo 123, comma 1, del Testo Unico Edilizia) finalizzati al risparmio energetico per i quali si può richiedere il bonus ristrutturazione (detrazione del 50% nel limite massimo di 96.000 euro di spesa).

Efficientamento energetico, ecobonus 65% Lo stesso intervento di sostituzione - prosegue l'Agenzia - può rientrare, in alternativa, tra quelli per i quali è prevista la detrazione del 65% delle spese sostenute, nel limite massimo di 30.000 euro, a condizione che siano rispettati i valori limite indicati nella tabella 1 dell'allegato F al **DM 6 agosto 2020**.

Sostituzione climatizzatore, bonus alternativi Per lo stesso intervento, ovviamente, non è possibile beneficiare di entrambe le agevolazioni (bonus ristrutturazione 50% ed ecobonus 65%): il contribuente dovrà scegliere quale bonus richiedere e rispettare gli adempimenti specificamente previsti in relazione all'agevolazione scelta. Da *Edilportale*.

Il futuro è nei giovani ma mancano le case

Una sola è la parola che definisce la domanda urbana del futuro: semplicità. Le persone chiedono alla città servizi per rendere meno complicate le varie incombenze e inclusività tramite una offerta residenziale adatta alla struttura contemporanea della società italiana.

E se il living di nuova generazione nella sua forma più tradizionale, prodotto per la compravendita, rimarrà importante per il mercato immobiliare nazionale, gli investitori dovranno puntare a soddisfare sempre più **una domanda di case differente per ogni città.**

A Milano, ad esempio, nei prossimi anni gli investimenti nel mercato immobiliare residenziale dovranno prediligere la locazione per studenti universitari, **l'housing sociale e la vendita a prezzi "sostenibili"**, così come a Roma e Firenze dove, lato locazione, occorrerà orientarsi sull'housing sociale. A Torino saranno da prendere in considerazione gli affitti brevi e la vendita a prezzi di mercato, così come a Palermo dove ci si dovrà spostare sulla locazione gestita. A Bologna, Napoli e Genova gli investitori dovranno puntare sulla vendita a prezzi di mercato e su locazione sostenibile e social housing.

Sono questi alcuni dei risultati della ricerca **"City to be"** a cura di **Scenari Immobiliari** in collaborazione con **Investire Sgr** presentata durante il **31°Forum Scenari** tenutosi a Rapallo (Ge) la scorsa settimana.

Social housing, locazione gestita, case sostenibili Secondo lo studio, che ha analizzato il mercato immobiliare residenziale nazionale e concentrato su otto delle principali città italiane, i futuri investimenti nella città di Firenze dovrebbero puntare maggiormente sullo sviluppo di **progetti di social housing** per quanto riguarda la locazione, e su residenze affordable per quanto riguarda la compravendita, ossia su prodotti per una fascia di popolazione con un reddito medio-basso.

Palermo, che vanta prezzi di vendita e costi di locazione ridotti, e dunque si caratterizza per un buon livello di accessibilità economica per le famiglie, ha spazio per la futura realizzazione di progetti di vendita sul **libero mercato e di locazione gestita**, ossia di un'offerta immobiliare innovativa e pienamente rispondente alle esigenze maturate negli ultimi anni. Recenti flussi turistici e giovani che si spostano per lavoro trainano la nuova domanda residenziale della città di Torino, fetta del mercato che può trovare risposta nella tipologia dello **short-term rent**, derivanti da nuove realizzazioni o da trasformazioni di una porzione dello stock immobiliare esistente. Secondo le stime, Roma vanta percentuali di futura offerta abitativa piuttosto equilibrate, con una lieve preferenza verso la **tipologia "sostenibile" delle abitazioni** disponibili sul mercato delle compravendite. Ne deriva una composizione dello **stock abitativo che in Italia conta appena il 19,3% di case libere.** Percentuale che si abbassa di qualche punto a Palermo (15,6%) e Napoli (10,9%) mentre non arriva alla doppia cifra a Genova (6,8%) e Torino (6%), per crollare a Firenze (1%), Roma (0,7%), Milano e Bologna (0,5% ciascuna). Quello che ne deriva è che **nei grossi centri manca un'offerta di immobili** in grado di soddisfare la domanda abitativa: lo sviluppo futuro dell'offerta dovrà allinearsi alla domanda per poter cogliere le opportunità che offre il mercato. Da *Edilportale*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

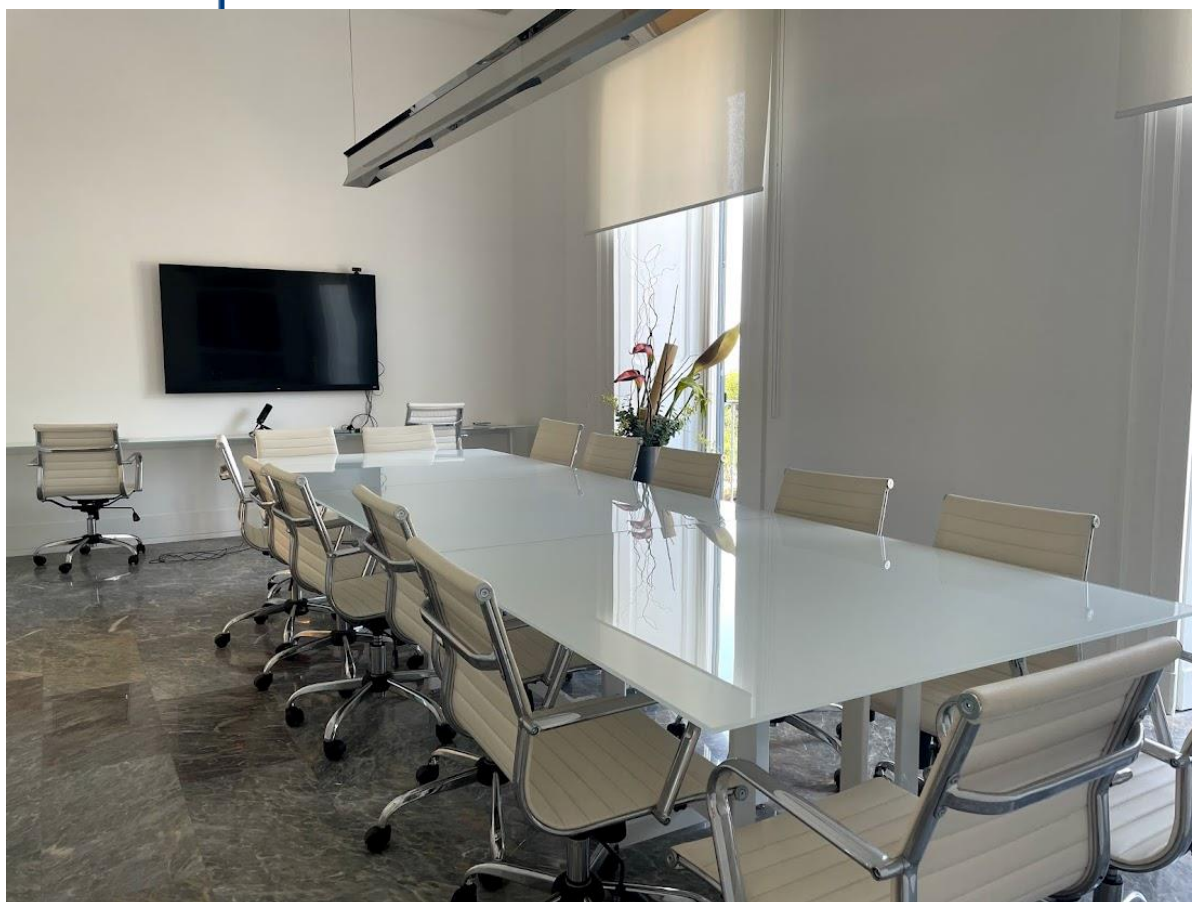
0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici