

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

15 - 21 luglio 2019



Imu, Tasi e sconti Ecco cosa cambia sotto il mattone

Decreto Crescita. Esenzioni, proroghe e possibilità di usufruire delle detrazioni fiscali trasformandole subito in sconti sugli importi da pagare per i lavori fatti

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Casa e settore immobiliare travolto dalle novità dall'ultimo decreto "Crescita". Dai canoni d'affitto fino alle imposte sul mattone come l'Imu passando dalla nuova disciplina sugli affitti brevi fino ai contratti agevolati degli affitti per arrivare al pacchetto di detrazioni fiscali legate agli interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia. Ma vediamo con ordine.

Slitta la dichiarazione Imu-Tasi: la presentazione della dichiarazione Imu-Tasi è stata spostata entro il 31 dicembre (dal 30 giugno). Contestualmente, sono stati limitati i casi in cui tale obbligo sussiste, eliminandosi quello degli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado e quello degli immobili locati «a canone concordato».

Deducibilità dell'Imu

Il primo tema riguarda il portafoglio di molti professionisti e imprese: la nuova deducibilità dell'Imu. Le nuove disposizioni, infatti, prevedono l'incremento

graduale della percentuale deducibile dal reddito d'impresa e dal reddito professionale dell'Imu quando è dovuta sugli immobili strumentali.

Il nuovo sistema funziona così: deducibilità al 50% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 per passare a -60% per i periodi d'imposta successivi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020. Nuovo incremento dal 2021 quando la quota deducibile sale al 70%. Dal 2022 sarà interamente deducibile (100%).

85%

LA DETRAZIONE MASSIMA

Confermata la riduzione a chi riduce il rischio sismico

Canoni di locazione non incassati

I redditi da contratti di affitto di immobili ad uso abitativo stipulati dal 2020, se non percepiti, non concorreranno a formare il reddito se il mancato incasso sarà «comprovato dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento».

Attualmente, per avere diritto a non versare l'Irpef occorre attendere la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore ed è riconosciuto un credito di imposta per il periodo precedente.

Affitti brevi e codice

Questa misura interesserà circa 32 milioni di abitazioni, dato che in Italia oggi non esiste la categoria degli «immobili destinati alle locazioni brevi». Viene infatti introdotto un Codice identificativo per le strutture ricettive e gli affitti brevi, e al tempo stesso, al ministero dell'Agricoltura e del Turismo, viene istituita una banca dati delle strutture ricettive e degli «immobili destinati alle locazioni brevi», che dovranno dotarsi di un

«codice identificativo». Questo codice dovrà essere utilizzato anche in occasione di ogni forma di «comunicazione che riguarda annunci di offerte e promozioni dei servizi all'utenza».

Durata dei contratti di locazione agevolati

In mancanza della comunicazione di rinuncia al rinnovo del contratto di locazione agevolato (3 anni + 2), da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza del biennio, le nuove norme prevedono che il contratto sia «rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio». È stata eliminata, inoltre, la sanzione nel caso di mancata comunicazione nel caso sia stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Fondo garanzia prima casa

Sono stati assegnati 100 milioni di euro al Fondo per la prima casa per la concessione di garanzie a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari. Contestualmente, è stata tagliata dal 10 all'8% la percentuale minima del finanziamento da accantonare a copertura del rischio.

Interventi di efficienza energetica e rischio sismico

Lo sconto fiscale diventa sconto economico. Per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, ogni famiglia o singolo proprietario dell'immobile può trasformare la detrazione fiscale in uno sconto diretto sull'importo dei lavori eseguiti, sconto che verrà anticipato dal fornitore che ha fatto gli interventi. La somma verrà poi direttamente rimborsata allo stesso fornitore sotto forma di credito d'imposta, esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo. Il fornitore

Mondo immobiliare



Effetto eco-bonus

Il 75% dei lavori per l'efficienza
Nel 2018, i tre quarti delle domande di ecobonus per interventi nelle parti comuni dei condomini hanno riguardato la riqualificazione energetica con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e circa un quarto per migliorare le prestazioni.



Primi interventi

Più sensibili al sisma-bonus

Sempre nel 2018 sono stati avviati anche i primi interventi per accrescere la sicurezza sismica che prevedono detrazioni dell'80% o dell'85% a seconda della riduzione della classe di rischio garantendo quindi un salto di qualità.



Gli obiettivi di risparmio

Un target centrato al 67%

Al 2018 l'obiettivo è stato centrato al 67%: a livello settoriale, il residenziale ha già superato il target indicato, l'industria è oltre la metà del percorso (54%). Debbono recuperare i trasporti (41,6%) e il terziario, P.A. compresa (25,6%).

che ha effettuato gli interventi e che ha anticipato lo sconto ha a sua volta possibilità di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi. Sarà l'ultima volta che il credito potrà essere ceduto ad altri.

Incentivi per valorizzare l'edilizia

Fino al 31 dicembre 2021, si applicheranno l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale di 200 euro per ciascuna nel caso di trasferimenti di interi fabbricati da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che, entro 10 anni, li demolissero e ricostruissero, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente. Sconti previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Il tutto in coerenza con le regole di sicurezza antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZeB, A o B. Ultima condizione: questi immobili devono poi finire sul mercato per la vendita.

Sismabonus per l'acquisto

Le detrazioni previste per gli interventi legati alla riduzione del rischio sismico vengono estese agli acquirenti (entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori) delle unità immobiliari ricomprese anche nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3 (sono già previste nella zona 1). La detrazione è del 75% o dell'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico) del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare per un importo di spesa massimo di 96.000 euro.

Dal 2022 esenzione Tasi

Dal 1° gennaio 2022, saranno quindi esenti dalla Tasi i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso affittati.

Edilizia in ripresa «Ma calano appalti e lavori pubblici»

Confartigianato. Il meteo mite favorisce i cantieri Fagioli: «La politica non ci aiuta, il decreto crescita una pugnalata al cuore di noi piccoli imprenditori»

COMO
MARILENA LUALDI
Il meteo alleato, la politica un po' meno. L'edilizia ha vissuto un inizio di anno, anche a Como, con un timido segno "più", favorita proprio dalle temperature maggiormente miti. Ma il gelo burocratico e fiscale non permette di sbocciare a metà 2019.

Virgilio Fagioli – presidente di Confartigianato Edilizia Como e Lombardia, oltre a far parte della giunta nazionale – lo sottolinea: «Il primo trimestre del 2019 è stato abbastanza buono, ma si sente sempre la crisi, tanto più in questo periodo. Tra norme e leggi, che non aiutano affatto a riprendersi».

L'atto di accusa
Fagioli punta il dito contro il decreto crescita: «L'articolo 10 in particolare, per noi una pugnalata. E non sappiamo come uscirne dobbiamo anticipare con lo sconto in fattura sull'ecobonus, ma si sente sempre che non siamo in grado di gestire, proprio perché siamo piccole imprese». Tra l'altro, le riqualifiche energetiche sono state e continuano a rappresentare l'ossigeno del settore, quindi andare a toccarlo proprio è estremamente pericoloso.

Qualche cifra. Como in linea con la situazione nazionale, sottolinea Fagioli, e ha tratto giovamento dai segnali dei primi mesi dell'anno, fotogra-

fati dal rapporto Quintavalle. Tra gennaio e marzo si verificato un incremento della produzione del 3,8% sul trimestre precedente; prendendo in esame i primi quattro mesi del 2019, c'è addirittura un aumento del 4,9% su base annua.

«Questi movimenti – rileva Virgilio Fagioli – sono per collegati soprattutto al residenziale, in gran parte per le riqualificazioni energetiche, sul pubblico la situazione è ben diversa e troppo spesso non si fanno le manutenzioni in questo quadro di incertezza. Anche gli appalti che potrebbero essere svolti con affidamento diretto, tra l'altro, di fatto hanno un altro percorso, i Comuni spesso si tutelano più di quello che dovrebbero. Invitano sempre le aziende anche se non serve ed il massimo sconto, il ribasso quello che incide». Invece della qualità e dell'affidabilità che può vantare un'impresa del territorio. Le spese pubbliche per le strade, sono scese del 7,4%. A fronte di tutti questi fattori, la fiducia delle imprese è calata del 5,5%. Una buona novella sembra il paga-

**I Comuni investono sempre meno
E scende la fiducia delle imprese**

mento da parte degli enti locali, contenuto nei 35 giorni: «Tuttavia questo avviene in un periodo con meno lavori, come dicevamo. E poi bisogna calcolare i tempi di emissione della fattura. Certo, con i privati va peggio, sempre una lotta».

Non manca un apparente paradosso: la difficoltà di reperire personale adeguato. L'edilizia comunque cerca addetti, non dimentichiamo che anche la Cassa edile certifica un rassicurante trend positivo dopo tanta sofferenza.

Mancano i lavoratori
Eppure questo comparto è il secondo nella classifica di quelli che non trovano facilmente lavoratori, dopo il manifatturiero. Ci significa che il 28,6% delle assunzioni avviene con pesanti problemi. Come è possibile? Un discorso legato alla carenza di scuole, ma non solo.

«In una situazione di crisi – osserva infatti Fagioli – non si cerca più il personale di turno, bensì gente qualificata. Che abbia esperienza e capacità di affrontare le opere richieste oggi». Questo tanto più considerando l'impatto delle riqualificazioni energetiche, con tutte le tecniche e le normative su cui bisogna essere competenti. «Così – conclude il presidente di Confartigianato Edilizia – dobbiamo essere noi a formare i ragazzi oppure a sostenere i costi dei corsi».



Cantiere all'ateneo dell'Insubria: nel pubblico i risultati più negativi

Ristrutturazione di un palazzo in centro

L'allarme

«L'ecobonus mette fuori gioco i piccoli»

Virgilio Fagioli

Ecobonus e sismabonus, più della metà dei lavori di un'impresa specializzata rischiano di sfumare. Questo l'effetto del decreto crescita, denunciato anche da Confartigianato. A provocare questa distorsione sul fronte della concorrenza, che è stata portata anche all'attenzione del Garante, lo sconto sulle fatture. Sconto che il cliente può chiedere subito al posto delle detrazioni, in base all'articolo 10. Ma così il piccolo imprenditore si trova a doverlo anticipare: potrà recuperare l'importo della detrazione riconosciuta al contribuente nella forma di credito d'imposta, da utilizzare in compensazione, in cinque anni.

Il mercato sostenuto dall'ecobonus ammonta a 3 miliardi e 331 milioni di euro di investimenti. Prendiamo in esame un'impresa tipo di cinque addetti: se gli interventi per efficienza energetica incidono per il 50% sul fatturato aziendale, riesce a far fronte all'anticipo delle somme nei primi tre anni, ma al quarto sarà di fatto fuori mercato. Perdendo il 37% del giro d'affari su questo versante. Ma più sarà specializzata, più la perdita salirà sfiorando il 60%. E il cliente sceglierà sempre più i big, che possono permettersi questo anticipo. «Ne abbiamo parlato a Roma – rileva Virgilio Fagioli – il peso che l'azienda deve accollarsi non è indifferente». Per questo – spiega – la battaglia continua.

Como Venture investe su start up e innovazione

L'assemblea

La società comasca ha mosso più di 40 milioni Maurizio Traglio confermato presidente

Più di 40 milioni di euro, flussi di denaro entrati a far parte del sistema economico finanziario del territorio. Un segnale importante ieri è stato mandato durante l'assemblea di Como Venture. Che ieri ha anche confermato il consiglio uscente, a partire dal presidente Maurizio Traglio.

Il venture capitale una strada che il tessuto produttivo ha affrontato con decisione, consapevole anche delle criticità che si potevano presentare. Ma l'esperienza ampiamente positiva e conduce a importanti sviluppi nel futuro. Di qui l'appro-



Maurizio Traglio, confermato presidente di Como Venture

vazione dei soci. «Como Venture – ribadisce Traglio – ha avuto il ruolo di favorire molte risorse finanziarie sul territorio attraverso le operazioni a cui ha partecipato. Ed è stata espressa in assemblea la soddisfazione per quanto realizzato».

I numeri contano, ma i nomi chiariscono ulteriormente le idee. La dice lunga quello di Directa Plus, con il grafene nanotecnologico che ha aperto un percorso importante nel tessile, unendo dunque tradizione e tecnologia, ma ha saputo mettersi in gioco anche nell'ambiente. Poi D-Orbit, che dal Parco tecnologico scientifico di Como Next si è dovuta trasferire nel giro di pochissimo tempo proprio perché con i suoi "autobus" per i nanosatelliti è cresciuta rapidamente e nella sede di Fino Mornasco ha firmato accordi internazionali. Ma lo spazio chiama anche con LeafSpace. E poi c'è la partecipazione a Surgiq srl, che si occupa di software, in particolare di sistemi a supporto dell'organizzazione dell'attività ospedaliera, come la gestione di appuntamenti e posti letto: dal territorio arrivata ad avere ri-

scontro fino in Inghilterra. O ancora Ascatron AB, nata da Pilegrowth Tech, e poi rafforzata in Svezia, con responsi positivi anche dalla Cina.

«Il valore delle partecipazioni – osserva ancora Traglio – si rivalutano rispetto all'esborso iniziale. Ecco che l'assemblea ha confermato sia il consiglio sia gli organi di controllo. Ma c'è stata una raccomandazione che raccogliamo volentieri dal presidente di Confindustria Como Aram Manoukian: continuare con una visione innovativa applicata al territorio. In autunno riuniremo i soci per guardare al futuro con ComoNext».

Ecco il consiglio confermato: oltre a Traglio, i consiglieri delegati Pasqualino Moscatelli e Filippo Arcioni, poi i consiglieri Paolo De Santis, Graziano Brenna, Mario Carnini, Natale Consonni, Lorenzo Manca, Romeo Ruffini, Massimo Scolari. Il collegio sindacale composto da Andrea Passarelli (presidente) e i sindaci effettivi Domenico Benzone e Giulio Palma. Organismo di vigilanza il professor Silvio D'Andrea.

M. Lua.

A Shanghai il Salone del Mobile con 125 aziende

La fiera

Annunciato ieri il via via preparativi per il Salone del Mobile di Milano a Shanghai. Hanno risposto all'appello di questa quarta edizione 125 aziende: di queste, un sesto viene dalla Brianza. Dopo il successo delle precedenti rassegne, torna dunque una manifestazione dedicata al mercato cinese: che per i mobili realizzati dalla Brianza comasca è il primo. L'appuntamento sarà dal 20 al 22 novembre al Sec (Shanghai Exhibition Center), su circa 7.979 metri quadrati di superficie espositiva. «Il Salone del Mobile si prepara a tornare a Shanghai per dare seguito alla strategia di internazionalizzazione incentrata sulla qualità della proposta espositiva» sottolineava ieri il presidente Claudio Luti.