

L'Araldo Lomellino del 29 Giugno 2018

DIFFICOLTA' PER I POTENZIALI ACQUIRENTI AD AVERE UN MUTUO, PARLANO GLI OPERATORI

A Vigevano tendenze contraddittorie, qualche piccolo spiraglio

Il mercato immobiliare in Italia chiude il 2017 con segnali di ripresa ma nonostante questo le famiglie che avrebbero bisogno di acquistare un'abitazione restano di fatto escluse dal mercato. In tutto sono ancora 9,2 milioni e questo accade perché purtroppo non riescono ad accedere ad un mutuo. Ma a Vigevano cosa succede? Per anni nella città ducale c'è stata una vera e propria saturazione del mercato delle case, dopo la liberalizzazione avvenuta negli anni 2000 del piano regolatore. E adesso, a vent'anni di distanza, cosa succede? Vigevano è in linea con la tendenza nazionale del mercato immobiliare oppure è in controtendenza? Abbiamo provato a tastare il polso agli operatori per capire l'orientamento del mercato. Difficile dare una risposta certa anche perché alcune indicazioni sono contraddittorie, ma pare che la vendita di case sia ancora abbastanza ferma.

«A Vigevano la situazione non sta migliorando – sottolinea Maurizio Chiatti, dell'agenzia "Mondo casa servizi immobiliari". Ci sono molte persone che vorrebbero acquistare un'abitazione ma purtroppo le banche sono restie senza garanzie certe a rilasciare mutui».

Secondo Elena Gioiosano, titolare dell'agenzia immobiliare "Vigevano immobiliare", il mercato sta invece avendo una lievissima ripresa, ma le persone non riescono a comprare abitazioni a causa dei loro contratti lavorativi a tempo determinato». Es-

ste inoltre anche una certa preoccupazione di essere truffati. «Ultimamente le persone stanno molto attente alle persone che hanno di fronte - secondo Claudia Chinaglia, che lavora presso l'agenzia immobiliare "Capitalimmobiliare" - in quanto preoccupate di una possibile truffa.. In ogni caso a Vigevano la situazione non è buona per niente, in quanto c'è un esubero di case in relazione agli abitanti della città».

Anche per i costruttori, infine, le prospettive non sono particolarmente rosee. Alberto Righini, imprenditore del settore costruzioni e per anni presidente dell'Intercategoriale è prudentemente ottimista: «L'impresa immobiliare si sta riprendendo lentamente ma sicuramente c'è un maggiore interesse nei confronti di questo campo rispetto agli anni precedenti».

Lo stesso Righini però aveva recentemente la difficoltà che Vigevano ha ad attrarre abitanti. Nel 2017 i residenti erano 63.731, solo 153 unità in più rispetto al 2016. Un aumento minimo dovuto comunque all'immigrazione. La popolazione vigevanese registra incrementi soprattutto per il trasferimento di persone residenti nei Comuni circostanti, soprattutto del Milanese, dove gli affitti sono più alti. Va detto inoltre che i pendolari che raggiungono il capoluogo lombardo da Vigevano sono migliaia al giorno e non sono certo aiutati dalle difficoltà in treno e in auto nel raggiungere Milano.

Gala Dadda

TRANSAZIONI

Nel IV trimestre 2017 sono state registrate 214mila 44 compravendite Segnali di ripresa, secondo l'Istat, del mercato immobiliare

“ Il mercato immobiliare italiano chiude il 2017 con segnali di ripresa sia su base congiunturale che tendenziale, dopo la sostanziale stabilità registrata il trimestre precedente. Un lieve incremento congiunturale si rileva anche per i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, che risultano ancora in flessione su base annua. Il 2017 registra complessivamente un aumento, rispetto al 2016, sia per le compravendite sia per i mutui”. È quanto ha certificato nei giorni scorsi l'Istat diffondendo i dati del “Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile”. In particolare, nel IV trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite o relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (pari a 214.044) crescono del 2,1% rispetto al trimestre precedente (+2,5% il settore dell'abitativo e -3,1% il comparto economico). Per il complesso delle transazioni immobiliari, l'incremento congiunturale interessa Nord-Est (+4,7%), Sud (+2,2%), Nord-Ovest (+2,1%) e Centro (+1,5%) mentre una flessione si è registrata nelle Isole (-3,4%). “Il settore dell'abitativo – spiega l'Istituto nazionale di statistica – segue sostanzialmente lo stesso andamento di quello generale, mentre il comparto economico segna valori negativi nel Nord-Ovest (-9,6%), nel Sud (-7,3%) e nelle Isole (-5,2%)”. In termini tendenziali, le transazioni immobiliari aumentano complessivamente del 5,6% (il settore dell'abitativo +5,6% ed il comparto economico +6,5%). Stando ai dati diffusi, per il complesso delle

convenzioni notarili, l'aumento tendenziale interessa tutta Italia e si riscontra sia nelle città metropolitane sia nei piccoli centri. Il 93,7% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (200.499), il 5,8% quelli ad uso economico (12.362) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.183). Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (106.500) crescono dello 0,9% rispetto al trimestre precedente e diminuiscono dell'1,9% su base annua. Su base annua, il decremento tendenziale interessa sia le città metropolitane (-2,2%) che i piccoli centri (-1,7%).

Delocalizzazioni verso vincoli più soft

Il decreto Probabile Cdm lunedì. «Nodo» regole Ue: difficile divieto non coordinato nel mercato interno

Le imprese «No all'opportunismo ma attenzione a misure controproducenti per investimenti e lavoro»

ROMA

Il decreto "estivo" dovrebbe tagliare il traguardo all'inizio della prossima settimana. Lo ha ribadito ieri il ministro per i Rapporti con il Parlamento Riccardo Fraccaro, mentre lo staff del ministero Sviluppo-Lavoro continua a lavorare alle coperture finanziarie, relative alla parte fiscale, insieme ai tecnici del ministro dell'Economia Giovanni Tria. Il confronto su split payment, spesometro e redditometro è complesso e le intenzioni iniziali potrebbero essere riviste al ribasso. Si limano anche alcuni contenuti della bozza circolata nei giorni scorsi. Nella delicatissima materia del lavoro e dei contratti a termine, ma anche nella parte relativa a delocalizzazioni e incentivi, tutti argomenti guardati con grande attenzione dalle imprese. Potrebbe esserci una parziale attenuazione delle misure, tra l'altro potenzialmente retroattive, che andrebbero a modificare il quadro già esistente sulle delocalizzazioni (legge di stabilità 2014).

Alcuni esperti continuano a sconsigliare l'estensione delle norme del 2014 anche a delocalizzazioni interne alla Ue, perché sarebbe difficile sostenerne la legittimità in sede comunitaria, considerato tra l'altro che nel 2014 e poi nel 2017 le regole europee sono state irrigidite per evitare che aiuti pubblici vengano usati per incentivare lo spostamento di posti di lavoro. Si ragiona anche su altri aspetti, ad esempio se ridurre il vincolo di mantenimento dell'investimento, portandolo dai 10 anni della prima bozza a 5 e se alleggerire le sanzioni che ora arrivano a quattro volte l'importo ricevuto. Da verificare, poi, se resterà nel testo finale la norma inserita un po' a sorpresa per revocare, in tutto o in parte, i contributi anche in caso di riduzione dell'occupazione nel sito incentivato, a prescindere da eventuali delocalizzazioni. Dovrebbero essere confermate le restrizioni per le multinazionali che beneficiano dell'iperammortamento del piano Industria 4.0, ma poi rivendono o delocalizzano i beni incentivati.

L'evoluzione del decreto viene seguita con interesse dal mondo imprenditoriale. «Dobbiamo capire bene il perimetro della norma prima di trarre conclusioni», dice Carlo Robiglio, presidente della Piccola industria di Confindustria. «Siamo i primi a condividere che se un'impresa riceve aiuti e poi delocalizza in una nazione dove paga

Dallo Split payment ai giochi, il problema delle coperture sulle misure fiscali frena il varo

meno tasse per noi è scorretto». «Ma come Confindustria – continua – stiamo dando una forte spinta all'internazionalizzazione delle pmi e all'export, per far crescere il paese. Bisogna capire come si delocalizza e fare attenzione a come si agisce. Vedremo i contenuti della norma». Per Matteo Zoppas, presidente di Confindustria Veneto, il problema vero è capire perché gli imprenditori se ne vanno. «Noi il cuore l'abbiamo qui in Italia, l'ultima assemblea che ho organizzato da presidente degli industriali di Venezia-Rovigo aveva il titolo Reshoring. Combattiamo i furbetti e gli opportunisti, e questo può essere giusto, ma non si può generalizzare», dice Zoppas. «Si delocalizza per ragioni di mercato, per restare competitivi nonostante gli handicap che ci sono ancora nel paese e su cui bisogna intervenire. Una norma anti delocalizzazioni rischia di avere l'effetto controproducente di aggravare la situazione di chi magari è già in difficoltà e far chiudere le imprese».

Per Paolo Scudieri, numero uno di Adler Group, azienda dell'automotive in provincia di Napoli e presente in 30 paesi, la norma cui sta pensando il governo è uno degli esempi di cultura anti industriale del paese. «Dobbiamo attrarre investimenti, sono molti gli imprenditori che vorrebbero venire da noi, ma spot del genere hanno l'effetto di allontanarli», dice Scudieri. «Chi prende incentivi deve essere serio e coerente nel proprio atteggiamento, credo che l'Italia da questo punto di vista abbia un saldo attivo. Il tema andrebbe affrontato a livello europeo, nel caso un'azienda usufruisca di aiuti e si sposti in un'altra nazione più vantaggiosa per la stessa attività. Norme nazionali avrebbero l'effetto contrario di ridurre investimenti e posti di lavoro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Carmine Fotina

Nicoletta Picchio

ADEMPIMENTI

La detrazione Iva può passare ancora dalla scheda carburanti

In «Gazzetta Ufficiale» il Dl che rinvia l'e-fattura solo per i distributori

Dal 1° luglio i costi sostenuti saranno deducibili con pagamenti tracciati

Slitta al 1° gennaio 2019 la fatturazione elettronica per la cessione di gasolio e benzina per autotrazione presso gli impianti stradali di distribuzione. Sopravvive fino al 31 dicembre 2018 la carta carburanti e dal 1° luglio 2018 la deducibilità del costo ai fini delle imposte dirette in applicazione dell'articolo 164 del Tuir sarà possibile solo se il pagamento avverrà in forma tracciata. Questo è il compromesso raggiunto dal Dl 79/2018 (pubblicato ieri in «Gazzetta Ufficiale») per conciliare le esigenze dei distributori e delle imprese che avevano chiesto a più riprese la proroga dell'avvento della fattura elettronica per tutti gli acquisti effettuati dalle partite Iva dai distributori stradali di carburante.

L'e-fattura

L'articolo 1, comma 917, della legge di Bilancio (legge 205/2017) viene riscritta e ora prevede che dal 1° luglio 2018 la fattura elettronica diventi obbligatoria per:

le cessioni di benzina o di gasolio destinati ad essere utilizzati come carburanti per motori ad eccezione delle cessioni di carburante per autotrazione presso gli impianti stradali di distribuzione;

le prestazioni di servizi rese da soggetti subappaltatori e subcontraenti della filiera delle imprese nel quadro di un contratto di appalto di lavori, servizi o forniture stipulato con un'amministrazione pubblica.

In particolare, per i carburanti la soluzione scelta implica che tutte le cessioni che avvengono tra operatori economici, ad esclusione dell'ultimo passaggio dai distributori stradali al soggetto che acquista il gasolio e la benzina per autotrazione sia come partita Iva che come consumatore finale, deve essere certificata con fatturazione elettronica.

Documentazione degli acquisti

Solo dal 1° gennaio 2019 sarà necessario documentare con fattura elettronica gli acquisti di carburante per autotrazione presso gli impianti di distribuzione stradali effettuati dai soggetti titolari di partita Iva. In effetti tali soggetti potranno continuare a documentare tali acquisti fino al 1° gennaio utilizzando la carta carburante ovvero attraverso il pagamento con mezzi tracciabili.

Fino al 31 dicembre 2018, in base all'articolo 2 del Dpr 696/1996 la cessione di carburanti per autotrazione dai distributori stradali non sono soggette a certificazioni. Per tali cessioni, dunque, coloro che agiscono nell'ambito del regime d'impresa, arti e professioni, continueranno, fino al 31 dicembre 2018, a certificare l'acquisto attraverso la scheda

carburanti o attraverso il pagamento con mezzi elettronici tracciabili. Quindi, si estende a tutto quest'anno l'utilizzo alternativo tra scheda carburanti e pagamento tracciabile previsto all'articolo 1 del Dpr 444/97 come modificato dal decreto 70/2011. Per le modalità di pagamento elettronico, ai fini Iva, il Dpr 444/97 prevede che la tracciabilità debba essere garantita esclusivamente mediante carte di credito, carte di debito o carte prepagate emesse da operatori finanziari soggetti all'obbligo di comunicazione previsto dall'articolo 7, comma 6, del Dpr 605/1973. Sul punto, però, l'articolo 1, comma 923 della legge di bilancio 2018, che opera già dal 1° luglio 2018, consente la tracciabilità anche con mezzi di pagamento diversi da quelli sopra indicati, individuati con il provvedimento delle Entrate 73203 del 4 aprile 2018.

Deduzione del costo

Dal 1° luglio 2018 le spese per carburante per autotrazione sono, in base all'articolo 164 del Tuir, deducibili se effettuate esclusivamente mediante carte di credito, carte di debito o carte prepagate emesse da operatori finanziari. Anche a questi fini, come ha chiarito la circolare 8/E/2018 è possibile effettuare il pagamento anche con tutti gli ulteriori mezzi previsti dal provvedimento del 4 aprile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Benedetto Santacroce

Canoni di prelocazione, deducibilità collegata al contratto di leasing

Il prefinanziamento secondo la tesi prevalente è un canone anticipato

Questa impostazione va verificata alla luce della derivazione rafforzata

Il dibattito sorto attorno al corretto periodo di competenza in cui dedurre i cosiddetti canoni di prelocazione, frequentemente previsti nei contratti di leasing-appalto (conosciuti anche come di leasing «in costruendo») deve fare i conti con la derivazione rafforzata e con la recente sentenza 8897/2018 della Corte di cassazione.

I canoni di prelocazione (o di prefinanziamento) sono composti principalmente dagli interessi calcolati sulle somme corrisposte dalle società di leasing alle ditte appaltatrici, nel periodo intercorrente tra la data di stipulazione del contratto e la data di decorrenza della locazione finanziaria, coincidente con la consegna del bene nel frattempo realizzato su indicazioni del futuro utilizzatore. Sulla rilevazione contabile e connessa deducibilità di queste somme vi sono due orientamenti.

Una prima tesi, facendo leva sul fatto che queste somme non sembrano rappresentare un corrispettivo per l'utilizzazione del bene poi assunto in locazione finanziaria, quanto piuttosto il corrispettivo per l'erogazione anticipata dei mezzi finanziari per la sua realizzazione, sostiene la rilevazione in bilancio e la deducibilità per competenza, sulla base del periodo in cui avviene tale finanziamento. Questo orientamento privilegia una lettura distinta delle due operazioni (finanziamento e leasing), pur se strettamente correlate dal punto di vista causale. In questi termini, ad esempio, si è espressa la Commissione regionale Toscana, con decisioni 60/8/2012 e 121/17/2010.

Diversamente, una buona parte della dottrina ha sostenuto che, per il principio di correlazione tra costi e ricavi, anche i canoni di prelocazione debbano essere dedotti lungo la durata del contratto di leasing, come avviene ad esempio anche per il maxicanone, ossia lungo il periodo in cui il bene assunto in locazione finanziaria produrrà la propria utilità all'impresa utilizzatrice. Si tratterebbe, in buona sostanza, di canoni anticipati e ciò supererebbe anche l'apparente contraddizione con il trattamento Iva dei corrispettivi pattuiti (ossia alla stessa stregua dei canoni periodici) che, peraltro, costituisce espressione dell'autonomia dei due comparti impositivi. All'atto del pagamento, i canoni verrebbero riscontati integralmente e poi rilevati a conto economico (alla voce B.8) a partire dalla data di decorrenza del contratto, dopo averne valutato la recuperabilità mediante i ricavi attesi (principio Oic 18).

L'orientamento in esame è generalmente sostenuto dall'agenzia delle Entrate e trova un suo antecedente nella relazione annuale del Secit relativa all'anno 1999 (in senso conforme anche Ct II° grado Trento 69/1/2013 e Ctp Arezzo 152 maggio 2008). Esso trova ora riscontro nella

sentenza della Cassazione 8897/2018, depositata l'11 aprile, che richiama l'unitarietà funzionale del contratto di leasing-appalto e l'articolo 109, comma 1 lettera b), secondo cui le spese di acquisizione dei servizi si considerano sostenute, per i contratti con corrispettivi periodici, alla data di maturazione dei corrispettivi.

Questa sentenza (che riguarda gli anni 2002-2003) va ora verificata alla luce del principio di derivazione rafforzata e delle norme Ias come modificate e richiamate, per i soggetti Oic, dal decreto 3 agosto 2017, in tema di prevalenza dei principi contabili con riferimento ai criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio. I principi contabili Oic (anche nella veste rinnovata e integrata) non disciplinano i canoni di prelocazione nel leasing-appalto, quindi una soluzione esplicita non è presente.

Nel caso di finanziamento per la costruzione di un immobile di proprietà, il principio contabile Oic 16 disciplina la facoltà (frequentemente utilizzata dalle imprese, anche in virtù di quanto previsto all'articolo 96, comma 1, Tuir) di capitalizzare gli interessi passivi maturati su finanziamenti a fronte di beni che richiedono un periodo di costruzione significativo. In questo caso, tali oneri finanziari partecipano alla redditività dell'impresa attraverso gli ammortamenti, e quindi nel periodo durante il quale il cespite apporta utilità al processo produttivo, secondo uno schema che richiama quanto sostenuto dalla Cassazione per i canoni di prelocazione nel leasing-appalto (per quanto da facoltà si passerebbe all'obbligo). Con la differenza che, in quest'ultima ipotesi, quando gli oneri finanziari vengono "spalmati" per competenza lungo la durata del contratto di leasing, essi risultano deducibili nel rispetto del parametro di redditività fissato dall'articolo 96 Tuir.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Giorgio Gavelli

CASSAZIONE

Con la nuda proprietà salta l'agevolazione per la prima casa

Spazi più ristretti per evitare la decadenza dopo la vendita

L'acquisto del diritto di nuda proprietà di un'abitazione entro un anno dall'alienazione della precedente "prima casa" (che sia effettuata prima del decorso di un quinquennio dal suo acquisto), non evita la decadenza in conseguenza della cessione infraquinquennale. È il principio affermato dalla Cassazione nella sentenza 17148/2018, priva di precedenti in termini.

La normativa sull'agevolazione relativa all'acquisto della prima casa (contenuta nella Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa allegata al Dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro) sancisce che si decade dall'agevolazione se si aliena l'abitazione comprata con il beneficio fiscale prima che siano decorsi cinque anni dalla data dell'acquisto agevolato. La decadenza però si evita se, entro un anno dalla cessione infraquinquennale, il contribuente compra un'altra casa che egli poi destina a propria «abitazione principale» (in sostanza, a sua residenza). Quanto all'oggetto del riacquisto, che funziona come esimente rispetto alla decadenza, la legge non dice nulla.

Questo silenzio ha sempre legittimato l'idea che qualunque fosse l'oggetto del riacquisto (un diritto di piena o di nuda proprietà, un diritto reale di godimento, un diritto intero o una quota di contitolarità), si maturasse in ogni caso l'esimente, a patto che poi il contribuente effettivamente ponesse nella casa comprata la propria abitazione principale.

La Cassazione aveva dato l'impressione di favorire un'interpretazione estensiva di questa materia quando, con la sentenza n. 13291/2011 (giudicando in una veramente impresentabile fattispecie di "riacquisto" di un'abitazione per una quota di comproprietà in ragione di soli quattro millesimi) aveva deciso che «l'acquisto non dell'intero, ma di una quota dell'immobile, può beninteso» integrare il requisito richiesto dalla legge per evitare la decadenza dall'agevolazione ottenuta in passato, ma solo quando si tratti di una quota che conferisca la «concreta possibilità di disporre del bene sì da poterlo adibire a propria abitazione».

Nella sentenza 17148/2018 la Cassazione invece mostra una visione molto restrittiva: «L'atto necessario affinché il contribuente eviti la decadenza dell'agevolazione prima casa di cui ha fruito in precedenza» deve essere «rappresentato da un titolo idoneo a consentirgli l'uso e il godimento di un'abitazione in via piena ed esclusiva», ciò che non si verifica nel caso di un acquisto di nuda proprietà. In sostanza, dal diritto di nuda proprietà di una casa non deriva la facoltà di fruirne, la quale compete all'usufruttuario: non potendo avere il godimento del bene, il nudo proprietario non ha il diritto di porre la propria abitazione principale nella casa in questione. Il ragionamento, formalmente, non fa una grinza: certo è che, così argomentando, si dimentica che l'usufruttuario può pur sempre concedere la casa al nudo proprietario per abitarvi, caso nel quale il fine della legge (evitare la decadenza a chi compra una casa e vi