



INCONTRO
AL COLLEGIO COL
SOTTOSEGRETARIO
ALL'ECONOMIA:
ALL'ORDINE DEL
GIORNO
LA DOMANDA
DI RIFORME

L'ON. MOLGORA AL COLLEGIO: LE PROPOSTE DEI COSTRUTTORI PER NON SOFFOCARE L'EDILIZIA

Sala gremita, applausi, ma niente sconti sul contenuto delle richieste.

Quando il sottosegretario all'Economia, Daniele Molgora, ha accettato di incontrare i costruttori bresciani nella sede del Collegio, forse non si aspettava un'accoglienza così calorosa, ma certamente attendeva che qualcuno gli chiedesse ragione del perché l'attuale Governo si ostini a mantenere in vigore alcune norme fiscali "vessatorie", comunque avversative rispetto all'esigenza di salvaguardare dalla burrasca economica un settore trainante come quello edile.

L'occasione dell'incontro, preparata e richiesta da tempo, è stata perfezionata il 24 ottobre scorso nella sala conferenze della sede di via Foscolo.



Il sottosegretario all'Economia, Daniele Molgora, ha seguito con attenzione l'illustrazione delle richieste dei costruttori di Brescia al Governo

Il pubblico non è mancato. I temi sono stati interessanti e fanno parte di un memorandum presentato al parlamentare bresciano.

Il sottosegretario all'Economia Daniele Molgora ha un passato professionale da commercialista.

Chi, più di lui, sa dei problemi, delle apprensioni e delle attese delle imprese?

Imprese per antonomasia, in questo caso quelle edili.

Nella sala riunioni del Collegio Costruttori Edili, Molgora ha avuto il suo primo faccia a faccia con la categoria.

Il presidente Campana ha illustrato quello che le imprese si attendono dal Governo, ovvero i sette punti fondamentali che fanno parte

L'ON. DANIELE
MOLGORA HA
POSTO ATTENZIONE
ALLE RICHIESTE
FORMULATE
DAL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO
GIULIANO CAMPANA

integrante della ricetta bresciana per “venirne fuori”, per fare in modo che il comparto delle costruzioni sia veramente, e forse per la prima volta, parificato a tutti gli altri settori industriali che, da tempo, godono di benefici ed incentivi diretti negati alle imprese edili.

In sintesi c'è da cancellare quel che il Governo Prodi ha fatto, in particolare con il duo Bersani-Visco “che han fatto di tutto per far andar male le imprese”.

Erano interventi “malefici” al tempo, figuriamoci oggi, con questa crisi finanziaria che imperversa sui mercati del mondo. Ma se i cantieri si fermano - ha ricordato Campana – solo a Brescia vanno in tilt i 30mila posti diretti e i 50mila dell'indotto.

Molgora, che qualche assicurazione pure l'ha data, ha ascoltato con estrema attenzione i punti chiave attorno ai quali i costruttori bresciani, ma anche l'Ance nazionale, invita a ragionare.

Esaminiamoli così come li ha presentati il presidente Giuliano Campana.

Indetraibilità dell'Iva per immobili ultimati da oltre 4 anni. “Il punto dolente ed incomprensibile è l'appesantimento del mercato delle compravendite di immobili ultimati da oltre quattro anni.

In questo caso - ha sottolineato Campana - il maggior onere fiscale è davvero esorbitante e ingiustificato. La mancata vendita entro il quadriennio non dipende solo dalla volontà dell'impresa, ma principalmente da oggettive difficoltà di mercato”.

“In queste ipotesi le cessioni oltre i quattro anni risultano operazioni esenti dall'Iva e comportano, per l'impresa, sia la necessità di procedere alla rettifica dell'Iva, già pagata e compensata sui corrispettivi versati per l'acquisto, la costruzione e l'intervento edile sia l'incidenza della cessione esente sul generale diritto alla detrazione del medesimo



L'on. Daniele Molgora all'arrivo nella sala convegni del Collegio

Bersani e Visco “han fatto di tutto per far andar male le imprese”. Ma se i cantieri si fermano - ha ricordato Campana – solo a Brescia vanno in tilt i 30mila posti diretti e i 50mila dell'indotto, creando quindi una situazione problematica e non di facile soluzione, considerata l'attuale crisi economica.



Da sin. a destra: l'on. Daniele Molgora, il presidente Giuliano Campana e il direttore del Collegio Francesco Zangframundo

SUL VALORE
NORMALE
DI VENDITA
LA DISCUSSIONE
E' APERTA
SU COME STABILIRE
IL PREZZO TEORICO
DI UN IMMOBILE

tributo nel periodo in cui si verifica la vendita (cosiddetto pro-rata).

Ciò comporta la necessità di procedere a rettifiche delle dichiarazioni Iva effettuate negli anni precedenti con ricadute economiche pesantissime sull'impresa edile, per non parlare delle immaginabili difficoltà operative".

"Si rende pertanto necessaria - ha proseguito il presidente del Collegio Giuliano Campana, durante il suo intervento fatto di passione e tecnica - una modifica legislativa della attuale disciplina prevedendo l'assoggettamento ad Iva di tutte le cessioni di immobili residenziali effettuate da imprese di costruzione (ossia dalle imprese che esercitano in

via esclusiva e prevalente l'attività di costruzione o ristrutturazione di fabbricati per la successiva vendita)".

Valore normale di vendita degli immobili. "Per le compravendite di immobili effettuate dalle imprese (e solo dalle imprese) il decreto Bersani-Visco - ha spiegato Campana - fa riferimento al valore normale di mercato dei beni immobili ai fini tributari.

L'applicazione di tali disposizioni, per di più con efficacia retroattiva, ha comportato esclusivamente un forte incremento del contenzioso. Infatti i criteri fissati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Omi) hanno determinato valori spesso anacronistici e

notevolmente superiori rispetto alla realtà delle compravendite.

Il valore degli immobili, infatti, è stabilito da una serie di fattori estremamente variabili legati anche alla località, all'azienda, alla sua situazione finanziaria, alla sua politica commerciale".

"Inoltre le modalità di determinazione del valore normale prevedono, per gli immobili ceduti entro i 4 anni dalla loro ultimazione, una percentuale di incremento del 30% del valore base fissato dall'osservatorio.

Tale disposizione ha comportato, nella quasi totalità dei casi segnalati, la determinazione di valori oltremodo superiori rispetto a quelli

CENTREDIL SPA

MATERIALI PER COSTRUIRE

<http://www.centredilspa.com> - E-mail: info@centredilspa.com

La comodità di un punto vendita vicino

• 25020 FLERO (BS)

Via Quinzano, 36 - Tel. 030.2680384 - Fax 030.2680878

• 25125 BRESCIA

Via Corsica, 220 - Tel. 030.346061-2 - Fax 030.3541194

• 25062 CONCESIO (BS)

Via Europa, 180 - Tel. 030.2186196 - Fax 030.2180196

• 26900 LODI

Via S. Cremonesi, 4 - Tel. 0371.421204 - Fax 0371.421588

• 24047 TREVIGLIO (BG)

Via Perugino, 3 - Tel. 0363.303747 - Fax 0363.302161

• 25134 S. POLO (BS)

Via Bettole, 60 - Tel. 030.2300180 - Fax 030.2302211



SHOW ROOM:

Via Bettole 64 - Loc. S. POLO (BS)
Tel. 030.2315344 - Fax 030.2301751

La certezza di una
risposta competente
ai problemi dell'edilizia

Numero Verde
800-992.012

GEOM. PAOLO SAVI SPECIALISTA ESPERTO DI SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI E OPERE PREFABBRICATE

Coordinatore per la sicurezza in fase di progetto ed esecuzione dei lavori.

Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) abilitato D.Lgs. 81/08.

Piani di sicurezza (PSC), piani operativi (POS), documenti valutazione dei rischi (DVR).

Assistenza in caso di sopralluogo in cantiere degli enti di controllo.

Consulenze in vertenze processuali con assistenza di studi legali convenzionati.

Preparazione "PI.M.U.S." per ponteggi a carico del datore di lavoro - allegato XXII T.U.S.L.

Applicazione modelli di organizzazione e gestione delle società a tutela della salute e sicurezza sul lavoro come previsto dal D.Lgs. 231/01.

CONTATTI ED EMERGENZE 335.62.91.403

Brescia - Corso Magenta 30
ufficio 030.42.189 - fax 030.377.13.93
paolosavi@hotmail.com

E' DAVVERO
DISCUTIBILE
LA PERCENTUALE
DI MAGGIORAZIONE
PER GLI IMMOBILI
CEDUTI ENTRO
I 4 ANNI

effettivi. Con la "Finanziaria 2008" il legislatore ha leggermente corretto la portata del provvedimento: ma solamente per quanto attiene gli accertamenti sul valore normale riferiti a cessioni anteriori alla data di entrata in vigore del Bersani-Visco, e cioè alla data del 4 luglio 2006.

Infatti, viene stabilito che, per le compravendite effettuate anteriormente alla citata data, lo scostamento tra valore normale determinato dall'Agenzia delle Entrate e corrispettivo dichiarato assume valenza di presunzione semplice e quindi non sufficiente a giustificare la rettifica delle dichiarazioni".

"Ritengo comunque che quanto previsto dalla Finanziaria 2008 per le compravendite effettuate anteriormente alla predetta data del 4 luglio 2006, debba trovare applicazione anche a quelle effettuate successivamente a tale data.

Non ha subito peraltro alcuna modifica l'aspetto relativo alla maggiorazione del 30% del valore per gli immobili ceduti entro i 4 anni dall'ultimazione. Su tale aspetto è indifferibile una modifica volta a ridurre sensibilmente la percentuale di maggiorazione".

Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica. Anche in questo settore, come ha spiegato Campana, "negli scorsi mesi di luglio ed agosto, l'Agenzia delle Entrate, con tre distinte risoluzioni, ha delineato il campo di applicazione della detrazione fiscale del 55% sui lavori di miglioramento energetico degli edifici. E' stato infatti precisato che beneficiari dello sgravio in parola, introdotto dalla finanziaria 2007, sono esclusivamente gli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi di miglioramento energetico. Ne risultano quindi escluse le imprese per gli immobili posseduti e destinati alla locazione o alla commercializzazione".

"Non si comprende come il

La detrazione del 55% per la riqualificazione energetica esclude, al momento, gli immobili destinati alla locazione o alla commercializzazione.

provvedimento, che mira a valorizzare e a rendere sempre più efficiente e rispondente il patrimonio immobiliare ai criteri dettati in materia di risparmio energetico, debba essere così drasticamente limitato.

Si rende quindi necessaria l'adozione di un provvedimento legislativo volto a chiarire la reale portata del beneficio che deve essere quella di agevolare qualsiasi intervento di miglioramento energetico, indipendentemente dalla titolarità del bene, e non solo quelli attuati dall'utilizzatore finale".

Inversione contabile dell'Iva (Reverse charge). "Anche l'introduzione del cosiddetto meccanismo di inversione contabile dell'Iva, ovvero la previsione che sia l'appaltatore il debitore dell'Iva dovuta dal subappaltatore e quindi obbligato a versare l'imposta ha comportato e comporta significativi problemi per le imprese. Oltre alle prevedibili difficoltà di ordine interpretativo, le imprese edili hanno sopportato e sopportano anche problemi di liquidità in quanto,

La responsabilità introdotta con il meccanismo dell'inversione contabile dell'Iva crea ulteriori problemi di liquidità per le imprese subappaltatrici.

come noto, a seconda delle circostanze si pongono come appaltatori o subappaltatori. Si rende necessaria maggiore chiarezza nelle modalità di applicazione della norma".

Imposta di registro per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale. "Per tali ipotesi, con il Decreto Bersani - Visco, è stato ristretto l'ambito di applicazione dell'imposta di registro agevolata all'1% ai soli casi di trasferimenti di immobili compresi in piani di edilizia pubblica convenzionata. Pertanto per le rimanenti tipologie, la maggiorazione, l'aliquota, a partire dal 4 luglio 2006, è stata pertanto elevata dall'1% all'11%".

"Con la "Finanziaria 2008" è stato parzialmente reintrodotta il regime agevolativo.

Infatti per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominata, l'aliquota viene complessivamente fissata al 5% (1% registro + 2% ipotecaria + 2% catastale) anziché all'11%.

Il beneficio peraltro viene riconosciuto a condizione che l'intervento sia completato entro 5 anni dalla stipula dell'atto.

Va osservato che il termine di 5 anni è del tutto insufficiente tenuto conto dei tempi amministrativi necessari al rilascio dei provvedimenti urbanistici e di quelli tecnici connessi all'esecuzione dell'opera".

"La norma va pertanto rivista prevedendo che l'intervento sia avviato entro 5 anni dalla data di stipula dell'atto. Resta comunque ferma la critica in ordine all'ammontare dell'imposta.

Anche al 5% in luogo dell'11% comporta, rispetto all'originaria previsione dell'1%, un aumento dei costi delle fasi intermedie degli interventi

MOLGORA:
"L'IRAP E'
UNA TASSA
INGOMBRANTE,
MA E' DAVVERO
DIFFICILE POTERLA
CANCELLARE
DI COLPO"

*Molgora promette:
entro l'anno sarà
modificata la detraibilità
degli interessi passivi, il
che significa un "sollevio"
per le aziende italiane pari
a circa 1,6 miliardi.*

di trasformazione urbana. Si richiede pertanto il ripristino della originaria percentuale agevolativa all'1%. Va precisato, se ce ne fosse bisogno, che questi sono alcuni esempi, seppur i più eclatanti, in un complesso di norme pesantissime ed in grado di condizionare in modo decisivo un comparto fino a ieri rallentato, ma ancora positivo".

Due temi sono stati poi affrontati extra-memorandum: l'adeguamento dei prezzi per i lavori pubblici a seguito dell'aumento delle materie prime e - secondo - l'imposizione del patto di stabilità ai Comuni che sta creando una serie di problemi. Campana, su quest'ultimo tema, ha raccontato della situazione con ritardi nei pagamenti alle imprese da luglio con il neppure sottaciuto invito alle imprese stesse a non chiedere eventuali interessi.

Una situazione di difficile gestione per quelle imprese cui s'aggiunge un secondo tema connesso: il mancato riconoscimento alle imprese

*Lavori pubblici:
è necessario e urgente
intervenire affinché
sia possibile adeguare
rapidamente i prezzi in
base all'aumento dei listini
delle materie prime.*

che lavorano per il pubblico dei costi che le materie prime (cemento, acciaio, asfalto-petrolio) hanno avuto in questi anni.

Su questo tema - è stato detto dalla sala - il Governo ha manifestato disponibilità tenendo ben stretto il cordone della Borsa.

E in tema di pressing l'incomprendibile ritardo che il Governo sta dimostrando nell'affrontare i problemi del settore: le casse magari non son piene, ma due righe che cancellino, ad esempio, "l'indetraibilità dell'Iva dopo i 4 anni, quella la si poteva fare".

Molgora ha preso nota. Ha ricordato la breve vita del Governo, la congiuntura avversa dei mercati, il fatto che di "tesoretti" non se ne son trovati, la volontà di fare una Finanziaria rigorosa che faccia rientrare nel 2011 il bilancio entro binari solidi.

Ma qualcosa c'è e qualcosa si farà. In primo luogo il Governo varerà entro l'anno una legge che consenta la detraibilità degli interessi passivi: provvedimento da sempre chiesto dalle imprese e doppiamente gradito oggi con i tassi in crescita: per le aziende sarà un sollevio da 1,6 miliardi.

Poi c'è l'Irap, una tassa-montagna da 12 miliardi di euro, che evidentemente è ingombrante, ma che è difficile cancellare di colpo.

Qualcosa si avvierà anche qui, ha detto Molgora che ha però voluto ricordare la precarietà delle finanze pubbliche, ma ribadendo anche la volontà di avviare una serie di interventi anti-recessione.

E poi si è speso personalmente sulla vicenda dell'Iva indetraibile: l'impressione è che entro l'anno sarà cancellata.

Se così sarà la riunione di Brescia potrà essere archiviata come un grande successo. ■

LA SINTESI.

Ecco di seguito l'elenco dei punti sui quali il Collegio richiede modifiche legislative urgenti a salvaguardia della competitività del comparto edile.

- **Indetraibilità dell'Iva per immobili ultimati da oltre 4 anni.**

- **Valore normale di vendita degli immobili.**

- **Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica dei beni posseduti dalle imprese e destinati alla locazione e alla vendita.**

- **Inversione contabile dell'Iva (Reverse charge).**

- **Imposta di registro per dell'1% sui trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale.**

- **Adeguamento dei prezzi per i lavori pubblici a seguito dell'aumento delle materie prime.**

- **Modifiche all'imposizione del patto di stabilità ai Comuni che sta creando una serie di problemi alle imprese impegnate nel settore dei lavori pubblici.**

Gli specialisti nelle demolizioni.



Esperienza, competenza tecnica e un'ampia flotta di mezzi
 permettono di pianificare ogni tipologia di demolizione
 civile, industriale o chirurgica ad altezze anche superiori ai 40 metri,
 garantendo recupero, trasporto, smaltimento, riciclaggio dei materiali e abbattimento della polverosità
 con opportune nebulizzazioni d'acqua, nel massimo rispetto dell'ambiente.

CORBAT

DEMOLIZIONI



CORBAT S.p.A.



Via Don Lorenzo Milani, 58/60 • 25020 Flero (Bs) • Tel. 030 254 0081 / 264 0483 • Fax 030 254 0082
 info@corbat.it • www.corbat.it