



notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

www.confedilziabelluno.it

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978
Poste italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile - contiene IP

anno XLII gennaio 2019 - n. I

Il Governo ha autorizzato il via libera che salasserà un settore che era già stato salassato

GRAVI GLI AUMENTI DI IMU E TASI, BUONA LA CEDOLARE SECCA CHE DOVEVA PERO' ESSERE IMMEDIATA

Per la proprietà immobiliare, i due aspetti più rilevanti della manovra sono l'avvio della cedolare secca del 21% per gli affitti commerciali e lo sblocco degli aumenti dei tributi locali. Sulla cedolare, da tempo richiesta da Confedilizia, va dato atto al Governo di aver iniziato a intervenire contro la piaga dei locali sfitti, causata anche dall'eccesso di tassazione sui locatori. Ma lo ha fatto timidamente. La misura è limitata ai contratti stipulati nel 2019: per dare certezze agli operatori, si sarebbe potuto almeno stabilire che tutte le future locazioni, dal 2019 in poi, fossero incluse nel nuovo regime fiscale (l'aggiunta di quelle in essere, visti i contenuti generali della manovra, è parsa invece subito pura utopia). È facile prevedere, infatti, che i contratti relativi a locali sfitti da anni saranno stipulati a fine 2019 (occorre trovare l'inquilino, fare le trattative, riattare gli immobili ecc.), così che non potranno neppure valutarne gli effetti della misura. Passata la concitata fase della legge di bilancio, sarà bene che il Governo torni su questo punto. Un'altra ben più spiacevole sorpresa allietterà le tasche già poco piene dei contribuenti.

E i calcoli, molto verosimili, dicono che circa l'80% dei governi regionali e locali approfitterà dello sblocco degli aumenti di Irap, Imu, Tasi e addizionale Irpef disposti dall'esecutivo per compensare gli enti dei minori trasferimenti pubblici dallo Stato centrale. L'aumento di imposte previsto sul territorio nazionale si aggira sui 2 miliardi di euro. Una botta che rischia di dare il colpo di grazia al mercato immobiliare, già moribondo. I nuovi dati Istat registrano lo stato di crisi senza precedenti del settore. Nell'ultimo anno, i prezzi delle abitazioni esistenti sono diminuiti di un ulteriore 1,3%. Dal 2010, appena prima dell'introduzione dell'Imu, la riduzione è pari al 22,9%. "I risparmi degli italiani vanno in fumo e la politica", denuncia il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, "non solo continua a girarsi dall'altra parte, ma concede addirittura ai Comuni, per la prima volta dopo tre anni, la libertà di aumentare ancora le aliquote della già folle patrimoniale sugli immobili rappresentata dai 21 miliardi di euro annui di Imu e Tasi (per un totale di 150 miliardi dal 2012 a oggi)". Il via libera ai Comuni all'aumento di Imu e Tasi (oltre che

dell'addizionale Irpef) è una decisione molto grave. La proprietà immobiliare aspetta da tempo una riduzione dello spropositato carico fiscale patrimoniale che dal 2012 sta mettendo in ginocchio il settore e il suo infinito indotto, non certo che esso sia addirittura incrementato. Peraltro, lo sblocco delle aliquote può avere ricadute negative sul piano sociale, visto che più a rischio sono le abitazioni locate «a canone concordato», che scontano aliquote relativamente più basse. Una scelta davvero disarmante, che porterà danni all'intera economia. Nella manovra c'è poi il rinnovo per un anno delle detrazioni per alcuni interventi sugli immobili (positivo, anche se è tempo di riordinare e stabilizzare il sistema degli incentivi), la deduzione Imu per gli immobili strumentali (condivisibile, ma la deducibilità dal reddito delle imposte patrimoniali va introdotta per tutti i contribuenti), il (dovuto) ripristino della piena deducibilità, da parte delle società immobiliari, degli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione. Per l'immobiliare, e per la crescita, serve altro!

CEDOLARE SECCA PER I NEGOZI, VADEMECUM CONFEDILIZIA

La legge di bilancio – in vigore dall'1 gennaio – prevede l'avvio del regime della cedolare secca per l'affitto di locali commerciali. Confedilizia ha riassunto in un breve *vademecum* le principali cose da sapere.

- I contratti di locazione devono essere stipulati nel corso dell'anno 2019;
- La cedolare potrà essere applicata per l'intera durata del contratto;
- Il nuovo regime fiscale interessa le unità immobiliari di categoria catastale C/1 e le relative pertinenze locate congiuntamente;
- La cedolare può applicarsi agli immobili di superficie massima di 600 metri quadri; nel calcolo della superficie, le pertinenze non vanno considerate;
- Possono usufruire della cedolare i locatori persone fisiche, mentre nessun requisito è previsto in capo ai conduttori;
- L'aliquota della cedolare è pari al 21%;
- Non ci si può avvalere del nuovo regime fiscale in caso di contratti stipulati nell'anno 2019 se alla data del 15 ottobre 2018 "risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale";
- L'Agenzia delle entrate ha precisato che, poiché i *software* di compilazione relativi al Modello RLI sono in corso di aggiornamento, attualmente è possibile registrare i nuovi contratti esclusivamente recandosi presso gli uffici territoriali dell'Agenzia stessa, e non in via telematica.

Approfondimenti, assistenza e consulenza sulla nuova cedolare sono disponibili, come si consueva, presso gli uffici dell'associazione.

CONTABILIZZAZIONE RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO: NOVITÀ NELLA DIRETTIVA UE 2018/2002

I contatori e i contabilizzatori di calore installati dopo il 25 ottobre 2020 dovranno essere leggibili da remoto, e quelli già installati dovranno essere dotati di tale capacità oppure sostituiti entro il 1° gennaio 2027.

I contatori e i contabilizzatori di calore installati dopo il 25 ottobre 2020 dovranno essere leggibili da remoto, e quelli già installati dovranno essere dotati di tale capacità oppure sostituiti entro il 1° gennaio 2027. La novità è prevista dalla Direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica. Questa nuova Direttiva è stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea L 328/210 del 21 dicembre 2018 ed è entrata in vigore il 24 dicembre.

DATI ISTAT: MERCATO IMMOBILIARE A PICCO (prezzi delle case esistenti: - 22,9% dal 2010)

LA POLITICA APRA GLI OCCHI

I nuovi dati dell'Istat registrano ancora una volta lo stato di crisi senza precedenti del mercato immobiliare. Nell'ultimo anno, i prezzi delle abitazioni esistenti sono diminuiti di un ulteriore 1,3%. Dal 2010 – appena prima dell'introduzione dell'Imu – la riduzione è pari, secondo l'Istat, al 22,9%. I risparmi degli italiani vanno in fumo e la politica continua a girarsi dall'altra parte. Anzi, la legge di bilancio ha addirittura concesso ai Comuni – per la prima volta dopo tre anni – la libertà di aumentare ancora le aliquote della già folle patrimoniale sugli immobili rappresentata dai 21 miliardi di euro annui di Imu e Tasi (per un totale di 150 miliardi dal 2012 a oggi).



**CAMBIA
LOOK
ALL'ENERGIA
DI CASA TUA.**

EcoPrestito

IL FINANZIAMENTO VANTAGGIOSO PER L'EFFICIENZA E IL RISPARMIO ENERGETICO.

Con EcoPrestito è possibile finanziare le opere di installazione di pannelli solari e fotovoltaici, la coibentazione di pareti, pavimenti, infissi e altri interventi per il risparmio di energia.

Sfrutta l'Ecobonus!
Scopri come accedere alle agevolazioni sulle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica dell'abitazione e dei condomini: ti aspettiamo nelle nostre filiali!

www.civibank.it



Banca Popolare di Cividale

Società Cooperativa per Azioni

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per il dettaglio delle condizioni economiche e contrattuali fare riferimento ai fogli informativi a disposizione del pubblico presso tutte le filiali della Banca.

PROROGA ECOBONUS EDIFICI: LA TABELLA CON GLI INTERVENTI INCENTIVABILI E LE ALIQUOTE DI DETRAZIONE

Anche per il 2019 resta confermata l'aliquota al 50% per serramenti e infissi, schermature solari, caldaie a biomassa e caldaie a condensazione in classe A. Sulla Gazzetta Ufficiale n.302 del 31.12.2018 è stata pubblicata la Legge di Bilancio 2019 (L. 30.12.2018 n. 145) che proroga per tutto il 2019 le condizioni di accesso ai benefici fiscali per l'efficienza energetica degli edifici, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019. La Task-force detrazioni fiscali del Dipartimento Unità Efficienza Energetica dell'ENEA ha messo a punto una tabel-

la che sintetizza gli interventi incentivabili e le rispettive aliquote di detrazione:

Resta confermata l'aliquota di detrazione al 50% per:

- interventi relativi alla sostituzione di finestre comprensive d'infissi,
- schermature solari,
- caldaie a biomassa,
- caldaie a condensazione, che continuino ad essere ammesse purché abbiano un'efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla classe A di prodotto prevista dal regolamento (UE)

n.811/2013. Le caldaie a condensazione possono, tuttavia, accedere alle detrazioni del 65% se oltre ad essere in classe A sono dotate di sistemi di termoregolazione evoluti appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02.

Resta confermata al 65% l'aliquota per:

- interventi di coibentazione dell'involucro opaco,
- pompe di calore,
- sistemi di building automation,
- collettori solari per produzione di acqua calda,
- scaldacqua a pompa di calore,
- generatori ibridi, cioè costituiti da una pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro,
- generatori d'aria a condensazione.

Sono ammessi con la stessa aliquota del 65%, anche i micro-cogeneratori, per una detrazione massima consentita di 100.000 euro.

Restano infine confermate al 70% e al 75% le aliquote di detrazione per:

- gli interventi di tipo condominiale, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 con il limite di spesa di 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio. Qualora gli stessi interventi siano realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e siano finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico determinando il passaggio a una classe di rischio inferiore, è prevista una detrazione dell'80%. Con la riduzione di 2 o più classi di rischio sismico la detrazione prevista passa all'85%. Il limite massimo di spesa consentito, in questo caso passa a 136.000 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

E' attesa a breve la pubblicazione di uno o più decreti da parte del Ministero dello Sviluppo Economico di concerto con altri ministeri che devono precisare gli aspetti tecnici, procedurali e di controllo. A seguito di ciò la Task-force ENEA sarà nelle condizioni di poter aggiornare il sito per la trasmissione dei dati, i vademecum dei singoli interventi e tutto il materiale tecnico-informativo.

INTERVENTI AMMESSI	ALIQUOTA DETRAZIONE
SERRAMENTI E INFISSI	50%
SCHERMATURE SOLARI	
CALDAIE A BIOMASSA	
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A	
RIQUALIFICAZIONE GLOBALE DELL'EDIFICIO	65%
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A + sistema termoregolazione evoluto	
GENERATORI DI ARIA CALDA A CONDENSAZIONE	
POMPE DI CALORE	
SCALDACQUA A PDC	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO	
COLLETTORI SOLARI	
GENERATORI IBRIDI	
SISTEMI BUILDING AUTOMATION	
MICROCOGENERATORI	
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata >25% superficie disperdente)	70%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata >25% superficie disperdente + QUALITA' MEDIA dell'involucro)	75%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata >25% superficie disperdente + riduzione 1 classe RISCHIO SISMICO)	80%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata >25% superficie disperdente + riduzione 2 o più classi RISCHIO SISMICO)	85%

