

30 settembre 2015

Cassazione tributaria: antieconomico vendere appartamenti a prezzo di costo

Può considerarsi contraria ai canoni dell'economicità la scelta del costruttore di vendere le unità immobiliari a un prezzo quasi identico al costo dei materiali utilizzati per la loro realizzazione. In questo caso l'Ufficio finanziario può rideterminare induttivamente il valore dei cespiti alienati recuperando, di conseguenza, le maggiori imposte, mentre spetta alla società costruttrice, che si opponga all'accertamento, smentire la presunzione di maggiori ricavi. È quanto emerge dall'ordinanza n. 18178/15, pubblicata il 16 settembre dalla Sesta Sezione Civile – T della Suprema Corte. I giudici di Piazza Cavour hanno accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate e, per l'effetto, cassato con rinvio la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Bologna che aveva annullato l'accertamento con il quale si recuperava materiale imponibile a carico di una società immobiliare, sulla scorta del rilievo che la contribuente aveva venduto appartamenti da essa edificati "a prezzi pressoché uguali al costo dei materiali usati per la loro realizzazione". Secondo l'Ufficio, vendere appartamenti a prezzi di costo costituiva un comportamento antieconomico che giustificava la rideterminazione del prezzo di vendita degli stessi in base al loro valore normale. Di contrario avviso la CTR, secondo cui nella specie non si poteva applicare il criterio di determinazione del "valore normale" perché tradotto in norma di legge in epoca successiva a quella cui si riferiva l'accertamento e inoltre perché non si poteva fare riferimento ai valori OMI, che costituivano semplice presunzione a seguito dell'abrogazione, da parte della L. n. 244/77, della disciplina contenuta nel D.L. 248/06. Ebbene, la Suprema Corte ha ritenuto fondato il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate contro la decisione della CTR emiliana. La Sesta Sezione ha osservato, in particolare, che anche prima dell'emanazione del D.L. n. 223/06 (disposizioni per il rilancio economico), lo scostamento tra valore normale e prezzo dichiarato poteva essere assunto come "presunzione grave, precisa e concordante"; ragion per cui, "muovendo dall'accertata antieconomicità dell'operazione, la Ctr avrebbe dovuto ritenere applicabile il criterio di calcolo del valore normale degli immobili in vigore nell'anno 2004 e – semmai - avvalendosi dei propri poteri di giudice del merito, rideterminare il *valore* verosimilmente incassato dalla società costruttrice". La causa è stata rimessa davanti al giudice per nuovo esame. Da *Fiscalfocus*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Guamari, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito Ministero dell'istruzione, sito Quirinale.

Sommario:

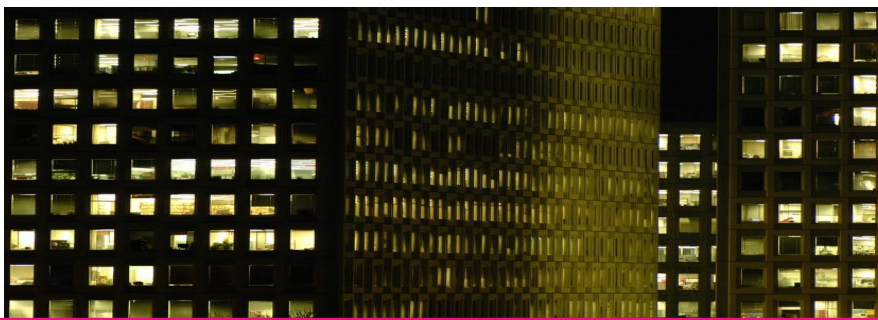
- ◆ Cassazione tributaria: antieconomico vendere appartamenti a prezzo di costo
- ◆ 300mln per programmi investimento al sud
- ◆ Appalti con mini regolamento
- ◆ Linee guida ANAC-MIT
- ◆ Rapporto Urban@it
- ◆ ABI: incremento finanziamenti alle imprese
- ◆ CTU: illegittimo il taglio dei compensi
- ◆ Banca Italia: taglio tasse sulla casa sia permanente

300mln per programmi di investimento al Sud

In arrivo 300 milioni destinati al finanziamento di programmi di investimento in Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia.

È, infatti, di imminente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 29 luglio 2015 con il quale sono stati assegnati allo strumento agevolativo dei Contratti di sviluppo – la cui gestione è affidata ad Invitalia – 300 milioni di risorse del Programma Operativo Nazionale Imprese e Competitività 2014-2020 FESR.

Con la nuova assegnazione le disponibilità complessivamente destinate ai Contratti di sviluppo raggiungono i 550 milioni e viene così assicurata adeguata risposta alle sollecitazioni del mondo imprenditoriale, che ha dimostrato notevole interesse allo strumento agevolativo. Nel decreto viene anche previsto che l'attuale dotazione possa essere aumentata ed integrata in funzione delle concrete risultanze dell'intervento e dell'effettivo fabbisogno espresso dalle imprese. Da *Mef*.



Appalti con mini regolamento

L'ipotesi di un atto pararegolamentare emanato dal Mit «di concerto con l'Anac» non sta in piedi sul piano delle fonti giuridiche. Il rischio è un bagno di sangue in sede giurisdizionale e la paralisi del settore. Il Mit non ha neanche i poteri regolamentari per farlo, visto che la Costituzione e la legge 400 glieli assegnano solo nelle materie di stretta competenza. Quanto al ruolo dell'Anac, siamo stati i primi, un anno fa, a invocare ampi poteri regolatori per l'Autorità guidata da Cantone come unica via di uscita da un impasse che per il settore dura da anni. Continuiamo a pensare che la regolazione Anac sia la strada giusta e il «testo Esposito» andava chiaramente in quella direzione, sia pure su una strada ampiamente sperimentale. Ma il modello aveva una sua coerenza interna capace di superare qualche dubbio. Alla Camera si sta giocando una partita politica, anzitutto. Anche questo abbiamo scritto. Ci sono ampi settori del governo - non il ministro Delrio ma anche molti nel suo ministero - che vogliono ridimensionare l'espansione di Cantone e prima hanno proposto l'attuazione della delega in due tempi, invertendo la priorità che andrebbe al recepimento delle direttive e non al riordino del vecchio codice. Poi hanno proposto questo compromesso di un simil-regolamento a doppia firma Delrio-Cantone. Il rischio serio è che tutto questo non regga. A questo punto meglio una pausa di riflessione. E pensare a una soluzione che vada nella direzione (politica) innovativa di ampi poteri di regolazione a Cantone ma sia rispettosa (tecnicamente) dell'ordinamento giuridico. E finora abbiamo sentito una sola proposta capace di coniugare virtuosamente questi due aspetti. L'ha avanzata a Varenna il presidente di sezione del Consiglio di Stato, Alessandro Pajno. Questa ipotesi è un regolamento obbligatoriamente molto snello, al massimo 40 articoli, per le norme secondarie che difficilmente reggerebbero di essere derubricate a soft regulation. Tutto il resto affidato senza se e senza ma a un potere regolatorio molto ampio, che dal regolamento potrebbe trovare sostegno. Tutto sarebbe più ordinato e sarebbe salvo un ampio potere di soft regulation a Cantone che è l'unica via per tornare a correre con gli appalti pubblici nel pieno rispetto della legalità. Soprattutto sarebbero sconfitte così, nella sostanza, le sirene della controriforma che nulla vorrebbero cambiare salvando i vecchi assetti o inventandone di nuovi, totalmente fasulli. Da *Edilizia e Territorio*.



Linee guida ANAC- MIT

Gli emendamenti alla legge di delega per il Codice degli appalti pubblici contengono ampie modificazioni alle «Linee guida» e fanno sorgere alcune perplessità. Queste «Linee Guida» erano state inizialmente previste come «regole soft», che dovevano sostituire il regolamento (considerato a ragione troppo "pesante" e dettagliato) e che avrebbero dovuto essere emanate con celerità dall'Autorità anticorruzione. L'emendamento al comma 3 dell'articolo 1, lettera f) ha, invece, previsto che: le «Linee Guida» saranno emanate dopo il secondo decreto delegato, che sarà posto in essere entro il 31 luglio 2016 e che conterrà il Codice degli appalti; le Linee Guida saranno «di carattere generale»; esse saranno adottate «di concerto» tra il Ministero delle infrastrutture e l'Autorità anticorruzione; e prima dell'emanazione saranno trasmesse, per il parere, alle competenti Commissioni parlamentari. Le perplessità su questo emendamento sorgono perché le «Linee Guida» non sono semplici raccomandazioni o consigli o esortazioni, ma sono "norme", e quindi regole giuridiche vincolanti, che fissano dei limiti, come dei binari o degli argini che lasciano ai destinatari la facoltà di operare con uno spazio di discrezionalità.

Le Linee Guida sono quindi espressione di potestà normativa e ciò è confermato anche dall'inciso: «di carattere generale» contenuto nell'emendamento. In conseguenza, se vi è l'intervento di un Ministero che - nell'esercizio di una potestà normativa e in concerto con altra Autorità - determina le «Linee Guida», si devono seguire le regole stabilite dalla legge 400/1988 per l'emanazione di regole normative da parte di un Ministero. Questa legge, oltre all'ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri disciplina l'attività di Governo, e afferma all'articolo 17, comma 3, che: «Con decreto ministeriale possono essere adottati regolamenti nelle materie di competenza del Ministero, quando la legge espressamente conferisce tale potestà ...», e il comma 4 afferma: «I regolamenti ... ministeriali ... devono recare la denominazione di "regolamento" e sono adottati previo parere del Consiglio di Stato, sottoposti al visto e alla registrazione della Corte dei conti e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale». In contrario a quanto esposto si potrebbe obiettare che le Linee Guida sono una forma nuova di normazione che supera le categorie tradizionali della legge e del regolamento, tanto è vero che l'emendamento prevede il parere delle competenti Commissioni parlamentari e non il parere del Consiglio di Stato ed il visto della Corte dei conti. Ma l'obiezione non sarebbe persuasiva. Infatti, se un Ministero, anche se di concerto con altra Autorità, intende emanare delle "norme" (e quindi regole giuridiche vincolanti, racchiuse nelle Linee Guida), è necessario rispettare la vigente legge 400/1988 oppure è necessario provvedere a un'esplicita modifica dell'articolo 17 di questa legge. Si deve, infatti, evitare che i procedimenti degli appalti pubblici siano bloccati da future controversie giurisdizionali cavillose o temerarie, che diventano eterne quando trovano un sostegno giuridico nelle imprecisioni legislative. Da *Edilizia e Territorio*.



Rapporto Urban@it

La città e una nuova politica urbana nazionale (Agenda urbana) possono essere in Italia le risposte alla crisi economica e alla crisi ambientale. A due condizioni: da una parte si abbia il coraggio di rovesciare modelli urbanistici logori e mettere al centro delle nuove politiche paradigmi della crescita radicalmente innovativi, come quello del "riciclo", che non sia solo riutilizzo di materiali o luoghi "scartati" ma diventi «strategia progettuale di ridefinizione dell'esistente»; dall'altra si aprano gli occhi sulle richieste di politiche post-metropolitane che arrivano dai cittadini (per esempio nella mobilità o nella politica abitativa per italiani e immigrati) e che sempre più spesso sfiorano i confini amministrativi tradizionali per travalicare addirittura quelli della città metropolitana, istituzione nata con ritardo ventennale e già superata da realtà che evidenziano in alcuni casi il formarsi, non governato, di regioni metropolitane, non sovrapponibili agli attuali assetti istituzionali. Regioni metropolitane dove si intensificano flussi, spostamenti, relazioni fra capoluoghi e centri minori non necessariamente limitrofi. Convinto di questa straordinaria opportunità di rilancio delle città e di traino alla crescita per l'Italia è il «Rapporto sulle città 2015» di urban@it, centro di studi per le politiche urbane diretto da Walter Vitali. Con il titolo «Metropoli attraverso la crisi» il Rapporto, che è curato da Marco Cremaschi e sarà presentato a Bologna il 2 ottobre in collaborazione con Intesa Sanpaolo, evidenzia una serie di casi e analisi sulle trasformazioni territoriali, economiche e sociali in atto, le urgenze e i nodi che alimentano la nuova questione urbana e le possibili risposte di policy. In cima a tutte, la convinzione-quadro che è il momento oggi di rilanciare una politica urbana nazionale capace di individuare e condividere i temi fondanti, indirizzare le risorse e le energie verso le effettive priorità, ricreare un rapporto fra ricerca e politica, gestire in un quadro nazionale unitario i rapporti con le istituzioni europee e internazionali. Su questo ultimo aspetto il Rapporto svolge, per altro, un'analisi delle incertezze strategiche di politica urbana complessiva che hanno caratterizzato la programmazione del Pon Metro 2014-2020: il quale si risolve in un'altra occasione mancata di coordinamento e integrazione delle politiche urbane pur tentando qualche innovazione, soprattutto in tema di sostenibilità, sulla scorta degli indirizzi Ue e destinando comunque a 14 città 892 milioni, di cui 588 milioni di fondi strutturali europei e 304 milioni di cofinanziamenti nazionali. L'esempio più convincente del Rapporto di urban@it sulla radicale innovazione che può arrivare dalle città è il racconto dell'esperienza del «Manifesto del riciclo» lanciato a Genova un anno fa da Mosè Ricci e dal progetto «Re-cycle Italy» curato da Renato Bocchi (Iuav). I «nuovi cicli di vita» delle città, la rinascita di «paesaggi dell'abbandono», il rinnovo non solo dei manufatti ma dello stesso «sistema di funzionamento urbano» si stratificano in decine di esperienze raccolte nell'«Atlante del riciclo», dai suoli inquinati della Terra dei fuochi alle tante ferrovie minori abbandonate o sottoutilizzate all'ingente patrimonio di edifici e spazi ex-industriali che innervano tante città italiane: esperienze che partono dal ripensare architetture e infrastrutture dei luoghi della post-produzione, ma si spingono fino a una riprogettazione complessiva della città che parte <dal basso> ed esalta la sperimentazione di progetti <diffusi e condivisi> sul modello delle Smart Land, la coesione sociale, le partnership fra privati e pubblico-privato, riconfigurando una missione a 360 gradi per le istituzioni e la politica. Per far questo la città ha bisogno di una radicale trasformazione anche in chiave istituzionale di capacità di risposta alla nuova questione urbana. Il rapporto riconosce così «la necessità di una profonda revisione degli apparati legislativi e normativi secondo logiche più elastiche e adattive, mettendo in conto anche una maggiore flessibilità nei processi di trasformazione relativa alle destinazioni d'uso per favorire una maggiore agilità di azione innovativa, dando fiato all'iniziativa dal basso e alle risorse dell'innovazione creativa collettiva e individuale». Da *Edilizia e Territorio*.



ABI: incremento di finanziamenti alle imprese

Sulla base di un campione rappresentativo di banche (78 banche che rappresentano circa l'80% del mercato) i finanziamenti alle imprese hanno segnato nei primi otto mesi del 2015 un incremento del +27,2%. Per le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili, sempre nello stesso periodo del 2015, si è registrato un incremento annuo del +86,1% rispetto al medesimo arco temporale dello scorso anno. Nell'analogo periodo, le nuove operazioni di credito al consumo hanno segnato un incremento del +27,2%. Con riferimento specifico ai mutui alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni: i dati relativi al periodo gennaio-agosto del 2015 evidenziano la forte ripresa del mercato dei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Nel periodo gennaio-agosto 2015 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 28,920 miliardi di euro rispetto ai 15,543 miliardi dello stesso periodo del 2014. L'incremento su base annua è, quindi, dell'86,1%. L'incidenza delle surroghe sul totale dei nuovi finanziamenti è pari, nei primi 8 mesi del 2015, a circa il 29%. L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2015 è anche superiore sia al dato dello stesso periodo del 2013, quando si attestarono sui 12,089 miliardi di euro, sia al valore dei primi otto mesi del 2012 (13,924 miliardi di euro). Inoltre, le erogazioni dei primi 8 mesi del 2015 superano le erogazioni dell'intero 2014 (25,283 miliardi di euro). I mutui a tasso variabile rappresentano, nei primi otto mesi del 2015, il 48,3% delle nuove erogazioni complessive; nei mesi più recenti sono in forte incremento i mutui a tasso fisso che hanno superato ad agosto 2015 il 60% delle nuove erogazioni, erano meno del 20% dodici mesi prima. 15,9% sul corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio-agosto 2014). Da *ABI*.

CTU: illegittimo il taglio dei compensi

È illegittimo il taglio dei compensi dei consulenti tecnici di ufficio (CTU) nominati dai giudici in caso di gratuito patrocinio. Lo ha chiarito la Corte Costituzionale che, con la sentenza 192/2015, ha dichiarato incostituzionale il comma 606, lettera b, della Legge di Stabilità per il 2014 (Legge 147/2013). La Legge di Stabilità per il 2014 ha modificato le norme sui compensi ai periti e ai consulenti tecnici e il regolamento sulle spese di giustizia, disponendo il taglio di un terzo degli importi nei giudizi con gratuito patrocinio. Secondo la Corte Costituzionale, la retribuzione dei tecnici non deve essere condizionata da fattori esterni, perché in questo modo sarebbero violati i principi di uguaglianza, ragionevolezza e proporzionalità. La Corte ha ribadito che i compensi devono essere quantificati solo in base all'prestazione effettivamente svolta. Non importa se le spese di giudizio sono sostenute da privati o dall'Erario, che interviene nel caso in cui nel giudizio sono coinvolti soggetti meno abbienti. Il Governo aveva motivato la disposizione di legge con la necessità di provvedere a unrisparmio di risorse pubbliche. In base alle stime effettuate in fase di approvazione della norma, la disposizione avrebbe fatto risparmiare circa 10 milioni di euro all'anno. La Corte Costituzionale non ha tenuto conto delle motivazioni dell'Esecutivo, ma ha sottolineato che non si può prevedere un compenso irrisorio per delle prestazioni altamente qualificate. La conseguenza di una simile norma, hanno concluso i giudici, sarebbe il rischio di unimpoverimento degli strumenti di giudizio a disposizione dei giudici. I consulenti con le migliori professionalità si allontanerebbero infatti dal sistema a causa delle basse possibilità di guadagno. Da *Edilportale*.



Banca d'Italia: taglio tasse sulla casa sia permanente

Il rinvio del pareggio di bilancio deciso dal governo va «attentamente» valutato «tenendo conto dell'importanza di dare avvio a una chiara e progressiva riduzione del debito, dopo otto anni di crescita ininterrotta». È il caveat espresso ieri dal vicedirettore generale della Banca d'Italia, Luigi Federico Signorini, ascoltato in audizione sul Def. Signorini ha ricordato infatti che il valore previsto per il debito pubblico dell'anno in corso in rapporto al prodotto (132,8 per cento) supera di 16 punti percentuali il picco toccato nel biennio 2004-2005 e di 33 punti il livello raggiunto nel 2007, prima che divampasse la crisi finanziaria internazionale. È dunque essenziale che l'anno prossimo lo stock del debito pubblico in rapporto al Pil torni a scendere. E «sarebbe prudente - ha sottolineato - assicurare un margine di sicurezza per affrontare l'eventuale materializzarsi di rischi» di tipo congiunturale, provenienti dal «rallentamento del commercio mondiale o improvvisi mutamenti nei mercati».

Quanto alle imposte, il dirigente di Bankitalia ha battuto a lungo sul fatto che il livello della pressione fiscale, pari al 43,6 nel 2014 «è ancora elevato, sia in una prospettiva storica sia nel confronto internazionale». In particolare, ha osservato, è elevata la tassazione sui redditi da lavoro dipendente: l'Ocse afferma che per un lavoratore single senza figli con retribuzione media il peso dell'Irpef è pari al 22 per cento della retribuzione (contro il 19,1 per cento in Germania, il 16,6 per cento in Spagna al 14,5% in Francia e nel Regno Unito). «Una pressione fiscale così alta indubbiamente ostacola la crescita economica. Come ridurla - ha sottolineato Signorini - è una scelta eminentemente politica, in ragione delle diverse implicazioni distributive dell'una e dell'altra misura». E tuttavia Bankitalia ha messo in evidenza gli effetti sul potenziale produttivo delle opzioni sul tappeto. Così a proposito delle imposte immobiliari, dopo aver ricordato che l'Italia è attualmente in linea con la media dei paesi europei per quel che riguarda le imposte sulle proprietà immobiliari (1,5% del Pil) Signorini ha avvertito: «Va posta attenzione al fatto che le frequenti modifiche alla fiscalità immobiliare degli ultimi anni potrebbero indurre le famiglie a non reputare lo sgravio ora programmato come permanente, limitando significativamente gli effetti della misura sulle scelte di consumo». Si tratterebbe - ha spiegato - del quinto intervento negli ultimi sette anni. «In ultima analisi - ha concluso - l'effetto dell'eliminazione della tassazione della prima casa dipende dalla misura in cui essa sarà percepita come permanente». Dal canto suo, il presidente dell'Ufficio parlamentare di bilancio, Giuseppe Pisauo, ha affermato in audizione che il governo non ha esplicitato nel Def quali riforme aggiuntive intende mettere in campo per ottenere l'estensione della flessibilità legata alle riforme strutturali. «L'estensione della clausola delle riforme richiede l'indicazione di nuove riforme rispetto alla primavera scorsa» ma queste riforme «non sono esplicitate» nella Nota di aggiornamento al Def. Quindi, ha proseguito, «ad oggi non è possibile fare una valutazione». Difficile, secondo Pisauo, anche fare una valutazione sulla clausola per gli investimenti: «I requisiti sono rispettati» per «richiedere la clausola» ma «quello che bisogna vedere è se gli investimenti previsti sono realmente aggiuntivi». Da *Edilizia e Territorio*.