

2013

Studio Pavan Daniela
dottore commercialista e revisore contabile
via G. Garibaldi 104/A
35043 Monselice (PD)



e-mail: daniela.pavan@studiopavan.eu
sito web: [http:// www.studiopavan.eu](http://www.studiopavan.eu)

tel. 0429/73659
fax. 0429/533834

I RECENTI INTERVENTI SU IMU, MUTUI E DURC

C'era enorme attesa per la decisione del Governo in materia di **Imu**. Si temeva, infatti, che se non ci fosse stato accordo sull'abolizione, sarebbe stata a rischio la tenuta dell'esecutivo stesso. Così non è stato, invece, e, in attesa di scoprire quale sarà il profilo della **Service tax** riepiloghiamo tutte le modifiche introdotte dal Decreto Legge approvato il 28 agosto e che verrà reso definitivo con la legge di Stabilità del prossimo 15 ottobre.

PRIMA CASA

L'Imu sulla prima casa nel 2013 non si pagherà. È la gradita notizia arrivata dal Governo. L'acconto che doveva essere versato a settembre non si pagherà e tantomeno il saldo previsto per dicembre. Sarà la legge di stabilità da approvare a ottobre che definirà dove trovare le coperture per il mancato gettito così importante per i Comuni.

Ma l'abolizione non vale per tutti.

A dover versare l'Imu sulla prima casa ancora nel 2013 sono tre categorie:

- i proprietari di immobili di pregio classificate come A1
- i proprietari di ville classificate come A2
- i proprietari di castelli e palazzi storici classificati come A9

EDILIZIA

Nell'ottica di ridare slancio al settore dell'edilizia, il Consiglio dei Ministri si è preoccupato di ridurre il peso fiscale connesso agli immobili costruiti ma rimasti invenduti.

Ecco allora che il provvedimento **abolisce per l'anno 2013 la seconda rata dell'Imu a favore dei cosiddetti "beni merce" ossia i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.**

L'esenzione dall'Imu rimane valida per tutto il periodo in cui permane tale destinazione d'uso; a interrompere questa agevolazione può essere anche la locazione dei fabbricati presi in considerazione.

CEDOLARE SECCA

Il Governo alleggerisce le tasse sugli [affitti concordati](#) di abitazioni: la cedolare secca passerà dal 19% al 15%.

La disposizione renderebbe di nuovo conveniente per i proprietari ricorrere a questo canale rispetto al canone libero, per il quale permane la tassazione del 21% se si è optato per l'applicazione della cedolare.

AGRICOLTURA

[Anche i terreni agricoli e i fabbricati rurali dicono addio all'Imu.](#)

Per questa tipologia di immobili sono infatti previste le stesse norme applicate alle prime case; quindi viene abolita definitivamente la prima rata dell'imposta, mentre per la seconda si dovrà aspettare il decreto legge di accompagnamento alla legge di Stabilità, previsto per la metà di ottobre.

SERVICE TAX

Dal 2014 entrerà in vigore una nuova tassazione comunale federale: si tratta di una nuova imposta sui servizi comunali che sostituirà la Tares (la tassa rifiuti e servizi che doveva entrare in vigore quest'anno).

La nuova service tax sarà riscossa dai Comuni ed è costituita da due componenti: [gestione dei rifiuti urbani e copertura dei servizi indivisibili](#).

La prima componente (Tari) sarà dovuta da chi occupa, a qualunque titolo, locali o aree suscettibili di produrre rifiuti urbani. Le aliquote saranno parametrize dal Comune nel rispetto del principio "chi inquina paga" e in misura tale da garantire la copertura integrale del servizio.

La seconda componente (Tasi) sarà a carico di chi occupa fabbricati. Il Comune potrà scegliere come base imponibile o la superficie o la rendita catastale. [Sarà a carico sia del proprietario che dell'occupante](#).

PIANO CASA

Sulla casa si rafforza il ruolo di Cassa Depositi e Prestiti (Cdp), che potrà agire garantendo e finanziando gli istituti di credito affinché **concedano prestiti sia per acquistare la prima casa sia per ristrutturarla** fruendo degli sgravi fiscali (del 65% o del 50%). Il finanziamento alle banche avviene a condizioni agevolate. Servirà però una convenzione Cdp-Abi.

Tra gli interventi annunciati dal Ministro Lupi, c'è uno stanziamento di 40 milioni di euro a favore del **fondo di copertura della morosità incolpevole** che è nato dalla constatazione dell'aumento dei provvedimenti di sfratto, di cui oltre il 90% riguarda famiglie che non pagano l'affitto a causa di difficoltà temporanee.

E' previsto il rifinanziamento di 40 milioni del **Fondo di solidarietà** per i mutui prima casa che consente la **sospensione del pagamento delle rate per 18 mesi se il mutuo non supera i 250mila euro e l'indicatore Isee non è superiore a 30.000 euro**.

Tra le altre agevolazioni per gli affitti e gli acquisti, una dote da 60 milioni sarà destinata al rifinanziamento della misura per acquisto di alloggi da parte di giovani coppie. Con la novità che tra i beneficiari **sono compresi anche i lavoratori atipici** (sotto i 35 anni), che si aggiungono alle giovani coppie e alle famiglie "monogenitoriali" con figli minori.

DURC

Il Documento unico di regolarità contributiva (Durc) **ha una validità uniforme e raggiunge ora i 120 giorni dalla data del rilascio**. La validità è riferita solo al tempo e non anche allo scopo per cui è stato richiesto e rilasciato. Il documento non ha carattere di definitività, per cui eventuali irregolarità potranno essere sanate entro 15 giorni senza compromettere la regolarità del pagamento dell'appalto. L'eventuale situazione di accertata irregolarità segnalata dagli istituti competenti (per il settore dell'edilizia la competenza è della cassa edile) in sede di richiesta del Durc da parte di amministrazioni aggiudicatrici, organismi di diritto pubblico, enti aggiudicatori, soggetti aggiudicatori e stazioni appaltanti (ex articolo 3, comma 1, lettera b, del Dlgs

207/10), in ambito di contratti pubblici dei lavori, servizi e forniture e in occasione delle varie fasi a cui si è fatto sopra cenno, determina il cosiddetto principio di sostituzione. In tal caso, viene ora stabilito che i soggetti appaltanti sopra indicati trattengono dal certificato di pagamento l'importo corrispondente a quello risultante dall'inadempienza. L'ammontare così quantificato viene versato, in nome e per conto dell'impresa esecutrice, appaltatrice e/o subappaltatrice in posizione di irregolarità, direttamente all'istituto e/o alla cassa edile creditrice dei contributi dovuti e non versati. Il decreto del fare stabilisce, tuttavia, che l'istituto o ente, prima di segnalare l'irregolarità, ha l'obbligo di informare l'interessato o il suo consulente del lavoro, mediante posta certificata, sul motivo e l'entità della irregolarità, invitandolo a regolarizzare la sua posizione entro 15 giorni, trascorsi inutilmente i quali segnalerà l'inadempienza all'appaltante.

LAVORI IN ECONOMIA SENZA ATTESTATO

La legge 98/13 interviene con procedure di deroga e semplificazione ai fini del Durc anche in presenza di [appalti con committenti privati](#). Secondo le nuove disposizioni, negli appalti conferiti da committenti privati il documento unico di regolarità contributiva (Durc), previsto dall'articolo 90, comma 9, lettere a) e b), del Dlgs 81/08 (Testo unico sulla sicurezza nei luoghi di lavoro), [non è richiesto in caso di lavori privati di manutenzione in edilizia realizzati, senza ricorso a imprese, direttamente in economia dal proprietario dell'immobile.](#) Per lavori in economia si intendono quelli in cui il committente privato ricorre a maestranze o lavoratori autonomi senza la presenza di aziende edili per ristrutturare o apportare piccole modifiche alla sua proprietà. In tal caso il proprietario è esonerato dal chiedere il Durc all'istituto o alla cassa edile. Deve trattarsi, secondo la legge 98/2013, di lavori di manutenzione, non della realizzazione di un nuovo manufatto, seppure di modeste dimensioni. [Non rientra nel termine di manutenzione l'ampliamento, ovvero la demolizione e conseguente ricostruzione del fabbricato sullo stesso sito.](#) Secondo il rinvio fatto dal comma 8-bis dell'articolo 31 e fino al 31 dicembre 2014, [anche negli appalti privati il Durc nei 120 giorni dalla data dell'emissione conserva tutta la sua validità ed efficacia nelle varie fasi dell'appalto, a cui conseguono anche eventuali pagamenti, salvo che nel saldo, per il quale, conformemente a quanto avviene nell'appalto pubblico, dovrà essere chiesto un nuovo Durc.](#) In caso di inadempienze contributive dell'appaltatore nei confronti degli istituti o della cassa edile, si ritiene che questi abbiano l'obbligo di invitare l'interessato a

regolarizzare la posizione entro 15 giorni, il che permetterà la regolare emissione del Durc.

PREMI ASSICURATIVI

L'articolo 12 del D.L. 102 del 31.08.2013 riduce il limite massimo di fruizione per la detraibilità dei premi di assicurazioni sulla vita e contro gli infortuni a 630 euro per l'anno 2013 e a 230 euro a decorrere dal 2014 (la legislazione (pre)vigente prevede un limite pari a 1.291,14 euro)

Per ulteriori approfondimenti si invita a contattare lo studio.

f.to

dott.ssa Daniela Pavan

Fonti. Le informazioni sono state estratte da: Il Sole 24 ore