

News tecnica n. 14/5

20 aprile 2017

Split payment anche per i professionisti

Lo split payment, o scissione del pagamento dell'Iva, si applicherà anche alle fatture pagate dalle Amministrazioni ai liberi professionisti. Lo prevede la bozza di decreto legge che nei giorni scorsi è stata approvata dal Consiglio dei Ministri in via preliminare. Il meccanismo, introdotto nel 2015 solo per le imprese con finalità anti-evasione, lascia perplessi i commercialisti, che temono il rischio di una doppia imposizione fiscale a carico dei professionisti.

Split payment anche per i professionisti Lo split payment si applicherà alle fatture che, a partire dal **1° luglio 2017**, saranno emesse dai professionisti nei confronti di Pubbliche Amministrazioni, enti pubblici, società controllate dagli enti pubblici e società quotate in Borsa. Dopo aver letto le anticipazioni della manovra, il Consiglio nazionale dei commercialisti ha espresso qualche preoccupazione. "All'epoca dell'introduzione di tale meccanismo - si legge in una nota diramata dal Consiglio nazionale dei commercialisti - i professionisti furono esclusi dalla sua applicazione, essendo già soggetti a ritenuta all'atto dell'incasso delle fatture". Il presidente del Consiglio nazionale dei commercialisti, Massimo Miani, ha sottolineato che anche i professionisti che operano con le società pubbliche e quotate subiscono la ritenuta. Il mancato incasso dell'Iva si tradurrebbe a suo avviso in una duplicazione del prelievo sulla stessa fattura.

Lo split payment non piace neanche alle imprese All'epoca della sua introduzione, lo split payment è stato duramente criticato dalle imprese, che presentarono una denuncia alla Commissione Europea senza però sortire l'effetto desiderato. Secondo l'Associazione nazionale costruttori edili (**Ance**), la misura avrebbe aggravato la crisi di liquidità delle imprese. Nel 2015 Bruxelles respinse le motivazioni delle imprese e diede il via libera allo split payment, che ora molto probabilmente si applicherà anche ai professionisti. Da *Edilportale*



Sommario:

- ◆ Lo split payment anche per i professionisti
- ◆ Affitti turistici tassati al 21%
- ◆ -è detraibile la redazione dell'APE
- ◆ TAR: la trasformazione in abitazione di un garage richiede il permesso di costruire
- ◆ ANAC: linee guida sulla tracciabilità dei pagamenti
- ◆ Per la Cassazione le società di ingegneria possono operare con privati
- ◆ Investimenti immobiliari: le residenze per anziani

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, 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 MIUR, sito Quirinale.

Affitti turistici

tassati al 21%

Dal 1° maggio 2017 scatta la tassa sugli affitti turistici. Il prelievo avverrà tramite un'imposta sostitutiva del 21%, analoga alla cedolare secca già applicabile alle locazioni ordinarie. Chi esercita l'attività di intermediazione tra domanda e offerta, anche attraverso siti internet, dovrà operare la ritenuta fiscale sui compensi versati al locatore. E sono proprio gli affitti brevi stipulati online i principali destinatari di quella che è stata ribattezzata la "tassa Airbnb", dal nome del più famoso portale che mette in contatto privati che cercano alloggio per brevi periodi con chi dispone di un'abitazione o anche solo di una stanza da affittare. La flat tax sulle case vacanze, la cui introduzione era già stata più volte ipotizzata negli ultimi anni, trova spazio nella bozza di manovra correttiva predisposta dal governo. *Da Italiaoggi.*



È detraibile la redazione dell'APE

Detraibilità delle parcelle dei professionisti per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

La documentazione per l'asseverazione dell'attestato potrà essere redatta da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti, nell'ambito delle competenze a esso attribuite dalla legislazione vigente (dpr n. 75/2013) e iscritto allo specifico ordine o collegio professionale. Questi i chiarimenti di Enea in vista della presentazione delle detrazioni fiscali del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici relative all'anno 2017. Modalità operative per la fruizione del bonus fiscale.

Per fruire delle detrazioni fiscali del 65% non occorre inviare all'Enea alcuna comunicazione preventiva. La normativa vigente impone solamente che entro 90 giorni solari dal termine dei lavori debba essere trasmessa a Enea, per via telematica, la documentazione costituita dall'«attestato di qualificazione energetica» (allegato A al dm 19 febbraio 2007, già modificato dal dm 26 ottobre 2007 e coordinato con dm 7 aprile 2008 e con dm 6 agosto 2009, attuativo della legge finanziaria 2008 «decreto edifici») e la scheda descrittiva degli interventi realizzati. *Da Italia Oggi.*



TAR: la trasformazione in abitazione di un garage richiede il permesso di costruire

La trasformazione dell'autorimessa e del magazzino in abitazione comporta una modifica radicale della destinazione d'uso e del carico urbanistico con la conseguenza che la Dia/Scia diventa insufficiente essendo necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire. Irrilevante che la modifica abbia lasciato inalterato il volume, le superfici ed i prospetti.

Il Comune sospende la Dia Il progettista nonché direttore dei lavori chiede al Tar di annullare la determinazione dirigenziale con cui il Comune aveva annullato la Dia relativa ad un intervento "cambio di destinazione d'uso con opere e modifiche dei prospetti da autorimessa e da magazzino ad abitazione" e la realizzazione di "n. 4 U.I. di Sul maggiore di mq 45" senza alcuna modifica dei volumi e delle superfici lorde esistenti. Secondo il tecnico, il Comune avrebbe omesso di considerare la destinazione "prevalentemente residenziale" dell'edificio; i locali a piano terra dovevano essere considerati come delle mere pertinenze delle sovrastanti unità abitative con la conseguenza che, avendo riguardo alla destinazione dell'intero fabbricato, il cambio di destinazione sarebbe avvenuto all'interno della medesima categoria e, perciò, avrebbe dovuto essere considerato come un intervento "urbanisticamente irrilevante" ai sensi dell'art. 23-ter del Dpr n.380/2001.

Il parere del Tar La questione finisce sui banchi della Sezione II-bis del Tar Roma che, con la sentenza n. 4577 del 13 aprile 2017, respinge il ricorso ritenendo che le opere fossero idonee a mutare radicalmente la destinazione d'uso degli immobili incidendo in modo determinate sul carico urbanistico. Il giudice amministrativo ricorda che le opere interne, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano del preventivo rilascio del permesso di costruire, e non della DIA, quando comportino un mutamento di destinazione d'uso tra due categorie funzionalmente autonome. Tale tesi troverebbe il proprio fondamento legislativo nel combinato disposto dell'articolo 3, comma 1, lett. a) e c), dell'articolo 10, comma 1, let. c) nonché dell'articolo 23 ter del Testo Unico.

Urbanisticamente rilevante la modifica del magazzino in residenza In sostanza, secondo il Tar, la modifica della destinazione d'uso dei locali a piano terra, originariamente destinati ad autorimessa e a magazzino e poi trasformati in residenze, non può considerarsi ininfluenza sotto il profilo urbanistico. Ma quando il cambio di destinazione diventa urbanisticamente rilevante? Secondo il giudice amministrativo, il punto di partenza è dato dalla distinzione tra "locali abitabili" (in cui rientrano gli immobili a destinazione residenziale) e "locali accessori" (composti da autorimesse, cantine e locali di servizio). Il cambio di destinazione sarebbe, quindi, "urbanisticamente rilevante" quando comporti una trasformazione tra locali residenziali e locali accessori. Il Tar sottolinea che "non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire".

Possibile il cambio di destinazione tra categorie omogenee Richiamando alcuni precedenti, il Tar ricorda che è possibile fare a meno del permesso di costruire solo quando il cambio di destinazione d'uso avviene tra categorie edilizie omogenee in quanto, in tal caso, la variazione non incide sul carico urbanistico; viceversa, il PdC diventa indispensabile quando la modifica intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee. La trasformazione del "locale accessorio" (quale l'autorimessa o il deposito) in "residenziale", comporta una modifica edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere che, comunque, nel caso in esame sono presenti. Viceversa sarebbe del tutto legittimo il cambio di destinazione del locale commerciale in deposito (e viceversa) in quanto, in questo caso, la variazione avverrebbe tra cambio di destinazione del locale commerciale in deposito (e viceversa) in quanto, in questo caso, la variazione avverrebbe tra immobili a destinazione non residenziale. Da *Edilizia e territorio*.

ANAC

linee guida sulla tracciabilità dei pagamenti



Tutte le stazioni appaltanti devono identificare i flussi finanziari degli appalti con il Codice identificativo gara (Cig) e la tracciabilità deve essere sviluppata per tutti i subcontratti che presentano un filo di derivazione dal contratto principale.

Le istruzioni L'Autorità nazionale anticorruzione ha sottoposto a consultazione le nuove linee-guida in materia di tracciabilità dei flussi finanziari e di gestione del Codice identificativo gara (le osservazioni possono essere presentate sino al 2 maggio), aggiornando il quadro definito a suo tempo dall'Avcp con la determinazione 4/2011 con alcune novità. La normativa dell'articolo 3 della legge 136/2010 deve essere applicata da tutti i soggetti che svolgono il ruolo di stazione appaltante; quindi, oltre che dalle pubbliche amministrazioni e dagli organismi di diritto pubblico, anche dai concessionari di servizi quando devono affidare appalti di lavori o dai soggetti privati che affidano lavori a scomputo degli oneri di urbanizzazione. In chiave oggettiva, il documento di consultazione proposto dall'Anac sottopone a tracciabilità anche i contratti degli appalti esclusi (si pensi a quelli per servizi legali, peraltro specificamente indicati come soggiacenti alla normativa), le concessioni, i contratti di partenariato pubblico-privato, gli affidamenti diretti.

Le eccezioni L'identificazione dei flussi finanziari deve seguire tutti i subcontratti che derivano direttamente dall'appalto, mentre sono esclusi dalla filiera rilevante tutte le sub-forniture destinate a realizzare il prodotto finito (subforniture di componentistica o di materie prime) e i contratti finalizzati all'acquisto di beni che confluiscono nelle scorte di magazzino dell'operatore economico, qualora i contratti precedano l'affidamento della commessa pubblica e prescindano da quest'ultima. L'Anac conferma invece l'esclusione dall'applicazione della legge 136 per le movimentazioni di denaro gestite nei rapporti tra amministrazioni pubbliche e organismi a esse correlati mediante il modulo in house.

Le sponsorizzazioni a doppia via Nei contratti di sponsorizzazione pura (con versamento di denaro dallo sponsor all'amministrazione sponsorizzata) la tracciabilità è esclusa, mentre si applica nei casi di sponsorizzazione tecnica, ossia quando lo sponsor rende il suo contributo mediante controprestazioni in servizi, forniture o lavori. Più complessa appare invece la situazione relativa alle prestazioni sanitarie e socio-assistenziali rese in regime di accreditamento, per le quali l'Autorità esclude la tracciabilità (pur avendo segnalato al legislatore la necessità di un adeguamento normativo). Nel documento di consultazione, l'Anac ha sintetizzato anche le modalità di richiesta del Codice unico di progetto (Cup) per gli investimenti e del Codice identificativo gara (Cig). Rispetto all'utilizzo del Cig nei rapporti tra operatore economico e soggetti impiegati nell'esecuzione dell'appalto, l'Anac conferma la tracciabilità attenuata per i pagamenti ai dipendenti, mentre in ai rapporti con i lavoratori autonomi restringe questa possibilità alle sole consulenze, escludendo implicitamente invece i casi nei quali il professionista svolga specifiche attività nell'ambito dell'appalto. Da Edilizia e Territorio.



Per la Cassazione le società di ingegneria possono operare con privati

Le società di ingegneria possono operare nel mercato privato solo dal 2012 in poi. È il parere espresso dai giudici della **Corte di Cassazione con la sentenza 7310/2017**.

La Cassazione ha ripercorso l'evoluzione normativa che ha portato progressivamente all'equiparazione delle società e dei professionisti in forma singola. Equiparazione che, sostengono i giudici, è avvenuta prima per il settore dei lavori pubblici e più recentemente anche per il mercato privato. Vediamo perché.

Inizialmente, hanno spiegato i giudici, esisteva il divieto di costituzione di società di capitali aventi a oggetto l'espletamento di attività riservate a professionisti iscritti all'Albo.

Attività riservate ai professionisti anche nelle società

I giudici hanno spiegato che il divieto è stato superato, per quanto riguarda il settore pubblico, con l'articolo 17 della **Legge 109/1994** (confluito poi nell'articolo 90 del D.lgs. 163/2006 e dopo nell'articolo 46 del **D.lgs. 50/2016**) in base al quale la qualifica professionale deve essere posseduta dai soci o dal direttore tecnico che sottoscrive i progetti.

Successivamente, la **Legge 266/1997** ha espressamente abrogato il divieto di esercizio delle professioni intellettuali in forma societaria, prevedendo la completa liberalizzazione anche nel mercato privato. La disposizione sarebbe diventata operativa dopo l'emanazione di un decreto attuativo, che in realtà non è mai arrivato.

Società di ingegneria nel mercato privato

È stata la **Legge 183/2011**, in vigore dal 1° gennaio 2012, a colmare questa lacuna, riconoscendo alle società di ingegneria la possibilità di operare anche nel mercato privato al pari dei professionisti in forma singola.

Questo significa, ha concluso la Cassazione, che le società di ingegneria possono legittimamente assumere incarichi dai privati solo a partire dal 2012 e che le attività eventualmente svolte prima sono contrarie alla legge.

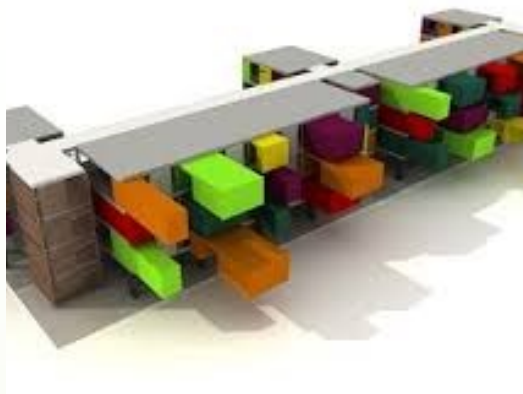
Per questi motivi, la Cassazione ha condannato una società di ingegneria alla restituzione di parte dei compensi versati da un privato nel 2001.

Società di ingegneria e mercato privato, una diatriba che dura da anni

Professionisti e società di ingegneria si sfidano da anni a colpi di interpretazioni normative contendendosi la possibilità di operare nel mercato privato.

La Rete delle professioni tecniche ha sempre sostenuto che l'inclusione delle società di ingegneria non sarebbe equa visto che le società, al contrario dei professionisti, non si iscrivono agli Albi e non sono soggette ad una serie di obblighi previsti dalle norme che regolano la libera professione.

Diversamente, l'Oice ha sempre difeso la completa equiparazione anche nel mercato privato, come accade all'estero, e si è scagliata contro i vincoli posti dagli Ordini professionali, considerati espressione di un corporativismo ormai anacronistico. Da Edilportale.



Investimenti immobiliari: le residenze per anziani

L'Italia invecchia a una velocità inimmaginabile solo qualche anno fa, gli over 65 non autosufficienti non trovano nel sistema sanitario nazionale una risposta adeguata alla domanda di assistenza e le famiglie, a causa anche della crisi, stentano sempre più a farsi carico dei propri parenti più anziani.

Un mix, questo, dalle molteplici sfaccettature sociali, che rende la carenza di Rsa (residenze sanitarie assistenziali) una vera emergenza nazionale. Emergenza alla quale gli investitori immobiliari, unitamente ai gestori specializzati del settore, non solo possono dare una soluzione, ma anche trasformarla in un investimento con ottimi rendimenti, come già avviene all'estero. La fotografia europea e italiana del settore è stata scattata dalla ricerca **“Il nuovo mercato del Grigio: rapporto nazionale sulle residenze sanitarie assistenziali”** presentata a Roma da Scenari Immobiliari.

Le potenzialità del settore L'Italia è fanalino di coda in Europa sul fronte delle strutture specializzate per l'accoglienza di anziani non autosufficienti. Partiamo da un dato ufficiale: la Commissione europea identifica in **50-60 posti letto ogni mille abitanti superiori ai 60 anni** il parametro standard di offerta di Rsa, ma in Italia l'offerta è di 18,5 posti letto ogni mille abitanti, peraltro suddivisa con grandi squilibri all'interno del territorio nazionale, con una netta concentrazione nelle Regioni del nord. I principali candidati a ridurre questo gap sono i fondi immobiliari riservati, che peraltro hanno già iniziato a investire nel settore. Secondo la ricerca, infatti, dal 2014 al 2016 c'è stato un incremento di quasi il 20% di risorse dedicate dai fondi alle Rsa, con un totale di circa 1,2 miliardi di euro a fine 2016. Sulla base delle operazioni in fase di analisi (due diligence, trattative ecc.) il trend positivo si accentuerà nel prossimo biennio. Con incrementi a due cifre ogni anno, stimati in un 15% circa.

Lo scenario europeo Si calcola che nel 2040 in Spagna la popolazione anziana (in particolare gli over 65) sarà pari al 30% della popolazione totale, mentre in Gran Bretagna sarà pari al 23%; in termini percentuali, in Spagna l'aumento sarà pari al 68%, mentre la nazione con incremento minore sarà la Germania, con un incremento del 41%. In Italia, il numero di abitanti nella fascia oltre i 65 anni è arrivato a rappresentare il 22% della popolazione: era il 13% nel 1986. E in questo contesto i “grandi vecchi”, ovvero gli anziani con più di 85 anni, sono cresciuti dell'11,4% negli ultimi quattro anni. Le previsioni sono di un'incidenza degli over 65 del 24% nel 2026 e del 29% nel 2036. Tuttavia in Italia gli anziani stanno, in termini di salute, relativamente bene e i nuovi anziani versano mediamente in condizioni di buona salute. **Non** solo. La popolazione anziana italiana dimostra uno stato di benessere economico superiore a quello della fasce più giovani della popolazione, con una disponibilità economica superiore alla media.

«Ma nonostante questi vantaggi, nel caso del sopraggiungere di condizioni che inibiscano o precludano l'autosufficienza – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – le risorse di cui dispongono gli anziani per far fronte alle nuove esigenze si rivelano spesso insufficienti. Tanto più alla luce della riduzione del budget per le politiche sociali messo a disposizione dallo Stato».

Le opportunità per gli investitori Gli investitori istituzionali italiani che oggi si dedicano a questo settore sono prevalentemente enti ecclesiastici, fondazioni e istituti previdenziali, il **20% sono fondi immobiliari** e Sicaf. «Oggi sono attivi 12 fondi immobiliari dedicati a questo mercato – spiega Breglia –. La metà investono solo in residenze sanitarie assistenziali. Si prevede che ci possano essere almeno 20 fondi specializzati». I rendimenti attesi oscillano tra il 5,8 e il 6,8%: scende sotto il 6 nel caso di investimento di sola gestione e supera il 6,5% nel caso di valorizzazione immobiliare. I circa 1,2 miliardi di euro che oggi i fondi immobiliari investono in Rsa, pur se in aumento, rappresentano appena l'1,7% dell'investimento complessivo in immobili.

«Attualmente il mercato è potenzialmente **molto attrattivo** – aggiunge Breglia – ma caratterizzato da una frammentazione elevata della proprietà». Tra i fattori negativi da sottolineare, il fatto che le tempistiche necessarie alla realizzazione di una nuova Rsa sono particolarmente dilatate, a causa della complessa articolazione del processo per realizzare, autorizzare, accreditare ed eventualmente convenzionare una struttura. Tempistiche che purtroppo si aggirano mediamente oltre i sei anni. Da *Casa Fisco Immobiliare*.