

TOP NEWS FINANZA LOCALE

TOP NEWS FINANZA LOCALE

14/11/2011 Corriere della Sera - ROMA Impiegati, Roma la città più virtuosa	3
14/11/2011 Corriere della Sera - ROMA Roma Capitale, l'ipotesi di «resuscitare» la riforma	5
14/11/2011 Corriere della Sera - NAZIONALE Casa, nel Mirino le Rendite Catastali	6
14/11/2011 Corriere della Sera - NAZIONALE L'ultima risposta di Tremonti alla Ue Il ritorno dell'Ici? Vale 3,5 miliardi	7
14/11/2011 Il Messaggero - Nazionale Il Tesoro alla Ue: 3,5 miliardi dal ritorno dell'Ici	9
14/11/2011 Il Sole 24 Ore Cedolare, decide l'opzione	10
14/11/2011 La Repubblica - Nazionale "Dal ritorno dell'Ici 3,5 miliardi" ecco il testamento del Berlusconi IV	12
14/11/2011 Corriere Economia Locazioni Appello per la cedolare secca	13
14/11/2011 ItaliaOggi Sette Dismissione terreni con condizione	15
14/11/2011 La Repubblica - Affari Finanza Pubblica amministrazione locale a braccetto con i commercialisti	17
14/11/2011 La Repubblica - Affari Finanza Riformismo municipale dalla Sea a Serravalle	18

TOP NEWS FINANZA LOCALE

11 articoli

Impiegati, Roma la città più virtuosa

In rapporto alla popolazione i dipendenti comunali sono meno di quelli di Milano
Ernesto Menicucci

Un dipendente ogni 108 abitanti, un dirigente ogni 9.600 e una macchina amministrativa che - a sorpresa - si rivela «leggera». Roma Capitale non lo è dei dipendenti comunali, tutt'altro. Anzi, messi a confronto gli organici degli uffici di altre città - Milano, Napoli, Torino, Bologna, Firenze, Palermo - il Campidoglio, municipalizzate escluse, non è quell'elefante che si potrebbe immaginare.

Il risultato è frutto dei dati elaborati dall'Istituto per la Fiscalità degli Enti Locali (Ifel) e quelli forniti dal Dipartimento Risorse Umane di Roma Capitale, e sembra smentire alcuni luoghi comuni.

Metropoli contro

Da una parte Roma, dall'altra Milano. Metropoli a confronto, le due capitali: politica una, economica l'altra. Una basata sul pubblico impiego, sui ministeri e, anche sulla macchina comunale; l'altra che vive di impresa, di partite iva, di liberi professionisti. Eppure, c'è un però.

A Roma, in tutto il Campidoglio, lavorano 25.281 dipendenti per una popolazione - secondo la stima dell'ultimo censimento - di 2 milioni 724 mila 347 abitanti, ai quali non vanno conteggiati quanti (e sono tanti) tutti e giorno entrano ed escono da Roma, per lavoro o per turismo. Il rapporto, fa un dipendente comunale ogni 108 abitanti. I dirigenti sono 285 (compresi quelli a tempo determinato e i «comandi», cioè provenienti da altri enti), uno ogni 9.600 residenti.

E Milano? Il capoluogo lombardo fa 1 milione 295 mila 705 residenti ed ha un dipendente comunale ogni 77 abitanti: significa che a Palazzo Marino e dintorni, decimale in più o in meno, lavorano circa 16.800 dipendenti.

Lo stesso per i dirigenti: uno ogni 8.098 abitanti. Il tutto su un territorio che è un settimo di quello di Roma e su una popolazione, considerando anche i flussi migratori giornalieri, notevolmente più grande.

Roma è il Comune più grande d'Italia (e uno dei più estesi d'Europa), addirittura maggiore della somma delle superfici di nove tra le più importanti città italiane: oltre a Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Bari, Palermo, Cagliari.

Le altre città

Roma ha una macchina amministrativa «più leggera» anche rispetto ad altri capoluoghi italiani.

Anche qui, basta vedere i numeri riportati nella tabella pubblicata in questa pagina: tutte le altre città, da Torino a Palermo, da Bologna a Napoli, hanno un rapporto dipendenti/residenti più alti.

Si va da un lavoratore ogni 74 residenti di Napoli, a uno ogni 67 di Palermo dove la macchina amministrativa è, fra le città prese a comparazione, la più pesante. Inferiore anche il numero di dirigenti: a Torino ce n'è uno ogni 5.500 abitanti, a Firenze uno ogni 5.200, a Bologna uno ogni 4.400.

Le pari opportunità

Lo studio del Campidoglio fornisce anche altri dati. Secondo i dati ufficiali, su 285 dirigenti comunali il 38,4% è rappresentato da donne e il 61,6% da uomini. A Milano (28,8%) e Firenze (31,4%) la presenza femminile è inferiore, a Torino (40,6%) e Bologna (41,8%) superiore. Secondo Roma Capitale la proporzione uomini/donne «conferma un sostanziale equilibrio nella rappresentanza di genere e nel rispetto della par condicio».

Il centrosinistra, con riferimento non solo alla composizione della giunta ma anche dei dirigenti nominati da Alemanno non la pensa così: secondo il Pd, su 53 posizioni apicali decise dal sindaco, solo 7 sono «in rosa».

I costi

Ultimo capitolo, le spese.

A Milano, la macchina amministrativa costa 480 euro per ogni milanese. A Roma, sempre secondo il Campidoglio, il prelievo medio risulta di 415 euro per ogni residente. Il peso sul bilancio è più o meno lo stesso (27% a Roma, 28% a Milano) ma nella Capitale i servizi costano di più: 61% del bilancio complessivo, contro il 56% del capoluogo meneghino.

emenicucci@rcs.it

RIPRODUZIONE RISERVATA

Il piano Lucio D'Ubaldo (Pd): «Si potrebbe cambiare il primo decreto»

Roma Capitale, l'ipotesi di «resuscitare» la riforma

Occorre però un cambio di clima politico. Ora, senza più il governo Berlusconi e senza la Lega, si può anche fare

E. Men.

Roma Capitale, la riforma che dovrebbe cambiare i poteri del Campidoglio e i rapporti con Regione, Stato e Provincia, è quasi morta. Il *Corriere* l'ha scritto una settimana fa, illustrando le difficoltà nell'approvazione del secondo decreto delegato. Roberto Calderoli, il ministro leghista, l'ha certificato l'altro giorno, rifiutandosi di presentare il provvedimento nell'ultimo Cdm del governo Berlusconi. E ora? Alemanno e la Polverini si appellano al futuro premier Mario Monti («speriamo che il nuovo governo voglia riprendere la questione», dice la governatrice), l'Udc - con Francesco Smedile - chiede «che il sindaco riferisca in aula», il Pd attacca («Alemanno e Polverini facciano mea culpa», dice Dario Nanni) ma c'è anche chi, proprio nella fila dei democratici, pensa di aver scovato una strada per «salvare» quella riforma. Il senatore Lucio D'Ubaldo, area popolare del Pd, componente della commissione Bicamerale per Roma Capitale, ha esaminato le carte insieme a Walter Vitali, deputato del partito di Bersani, ex sindaco di Bologna. E, insieme, hanno pensato ad un «piano B». Un'ipotesi forse un po' bizantina, condizionata secondo D'Ubaldo ad un pre-requisito: «Il cambio di clima politico. Roma Capitale, finora, è stata considerata come una riforma in capo al centrodestra. Uscito di scena Berlusconi e con la Lega contro, bisogna cambiare registro». Ma come è possibile «resuscitare» il morto? «Una strada ci sarebbe. Non è più l'autostrada sulla quale eravamo, ma una via secondaria...». D'Ubaldo spiega: «La legge 42, quella della delega legislativa al governo, all'art. 2 comma 7 prevedeva che, entro due anni dall'entrata in vigore di ciascun decreto il governo potesse adottare "decreti legislativi recanti disposizioni integrative e correttive". E successivamente, con la proroga di sei mesi il termine della delega generale, si è anche portato a tre anni il tempo per questi decreti». Secondo D'Ubaldo quindi «il nuovo governo potrebbe lavorare alla definizione di un provvedimento di legge a mo' d'integrazione e correzione del primo e unico decreto su Roma Capitale (quello che riduce da 60 a 48 i consiglieri, ndr). Resta solo da capire se esiste la volontà politica». Un bizantinismo? Chissà. Molto dipende dal clima tra le forze politiche e dallo stesso Monti. E se anche questa strada non fosse percorribile? «Bisognerebbe chiedere, con referendum, se la città vuole una riforma inconclusa, banale e puramente nominalistica».

RIPRODUZIONE RISERVATA

Casa, nel Mirino le Rendite Catastali

Le ipotesi sui nuovi tributi: misure straordinarie e il ritorno delle imposte comunali Il confronto Gli imponibili catastali sono molto lontani da quelli reali: tra valori fiscali e i valori di mercato il rapporto è di 1 a 3
Gino Pagliuca

MILANO - Lo dice la parola: essendo immobili e per di più impossibili da nascondere, sono un bersaglio facile da colpire quando l'Erario va a caccia di risorse. Eppure sono quasi miracolosamente scampati a tutte le manovre estive; anzi, nei tre anni e mezzo del Governo Berlusconi il mattone residenziale ha avuto un trattamento di favore, perché i proprietari della casa in cui vivono non pagano più neppure l'Ici mentre chi trae un reddito dalla casa affittandola paga la cedolare secca, in qualche caso riuscendo addirittura a dimezzare le imposte rispetto al versamento di Irpef e imposta di registro.

Con queste premesse è molto improbabile che il mattone potrà sfuggire alle nuove richieste di tributi derivanti dall'emergenza economica. Ipotesi se ne fanno molte, nelle tabelle abbiamo provato a illustrarne due, partendo da dati di base ufficiali, quelli dei valori catastali a fine 2010, pubblicati nelle scorse settimane dall'Agenzia del Territorio.

Il primo scenario contempla la possibilità che venga riproposta un'operazione già fatta dal Governo Amato nel 1992, in un'altra fase drammatica della nostra economia; l'Isi (imposta straordinaria immobiliare): si tratta un prelievo secco sul valore catastale; all'epoca si è applicata un'aliquota del 2 per mille, su valori di partenza catastali però più bassi di quelli attuali. Siccome il valore imponibile totale degli immobili in Italia è di ben 2.751 miliardi di euro una riproposizione dell'imposta in questa forma sarebbe in grado di portare alle casse dell'Erario un beneficio teorico di oltre 5,5 miliardi di euro. Di questi, quasi 3,3 miliardi arriverebbero dagli immobili residenziali, che da soli valgono circa 1.640 miliardi di euro. Con un'imposizione dal 3 per mille il gettito teorico complessivo arriverebbe a quasi 8,3 miliardi di euro, e anche se si tratta di un calcolo virtuale e mettendo in conto una certa percentuale di evasione si tratta comunque di soldi molto più rapidi da ottenere e sicuri di quelli derivanti dalle vendite delle caserme.

La seconda tabella considera l'ipotesi di un ritorno dell'Ici sulla prima casa; presentiamo un calcolo effettuato sui valori medi delle abitazioni civili (si tratta delle case medio signorili senza caratteristiche di lusso) di classe A2 e su quelle popolari di classe A3; le case di lusso sono escluse dal computo perché l'Ici la pagano già. Abbiamo ipotizzato per le quattro principali città un'aliquota del 5 per mille sul valore catastale e una franchigia di 200 euro. Su un'abitazione A2 da 120 metri quadrati a Milano si tratta di mettere nel budget mensile circa 100 euro per il ritorno del balzello, a Roma bisogna prevenirne circa 70.

Una terza strada che si potrebbe seguire facilmente è quella dell'aumento generalizzato delle rendite catastali e quindi dell'imponibile: è un percorso già praticato, in vista dell'ingresso nell'Euro, dal primo Governo Prodi. Un incremento delle rendite porterebbe a un aumento proporzionale di tutte le imposte non in quota fissa che si pagano sugli immobili, comprese quelle che gravano sulle compravendite, con il rischio però di dare il colpo di grazia a un mercato già asfittico.

Il ministero dell'Economia sa perfettamente che gli imponibili catastali sono molto lontani da quelli reali: confrontando i valori fiscali e i valori di mercato stimati dall'Agenzia emerge un rapporto di 1 a 3, con molte oscillazioni territoriali. Ma una revisione mirata immobile per immobile del valore fiscale aprirebbe la stura a un contenzioso ingestibile (le revisioni individuali dei valori di estimo sono infatti impugnabili dal contribuente) e anche altre ipotesi di revisione radicale della fiscalità immobiliare hanno il difetto di richiedere quei tempi lunghi che i mercati finanziari internazionali proprio non sembrano disposti ad aspettare.

RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ultima risposta di Tremonti alla Ue Il ritorno dell'Ici? Vale 3,5 miliardi

Van Rompuy e Barroso: bene l'incarico a Monti. E Berlino: aiuti Bce a termine Sotto osservazione La Commissione Ue continuerà a vigilare e analizzerà le risposte del Tesoro

Antonella Baccaro

ROMA - L'ultimo atto da ministro del Tesoro di Giulio Tremonti, la risposta ai 39 quesiti posti dal commissario europeo Olli Rehn sull'effettivo conseguimento del pareggio di bilancio nel 2013, è arrivato ieri alla Commissione europea. Nella missiva, lunga una trentina di pagine, più gli allegati, si riepiloga il quadro degli interventi già adottati dal governo Berlusconi per ridurre il debito, contenere la spesa e rilanciare l'economia. Ma la Commissione europea, come è immaginabile, non considera esaurito il proprio compito di vigilanza sul nostro Paese. E infatti, a proposito della lettera di Tremonti, la Commissione si limita a affermare di volerla analizzare e di attendere «anche ulteriori informazioni da parte della nostra missione (quella degli ispettori, ndr) a Roma». Che è anche quanto affermato ufficialmente ieri in una nota congiunta dal presidente della Commissione europea, José Manuel Barroso e da quello del Consiglio europeo, Herman van Rompuy: «Salutiamo con favore la decisione del presidente della Repubblica (Giorgio Napolitano, ndr) di chiedere al senatore Mario Monti di formare un governo di unità nazionale. Crediamo - prosegue la nota - che ciò invii un segnale ulteriormente incoraggiante, dopo la rapida adozione della Legge di Stabilità 2012, della determinazione delle autorità italiane di superare la crisi attuale». La Commissione però «continuerà a monitorare l'implementazione delle misure prese dall'Italia». Anche la Banca centrale europea considera tutta da verificare la capacità dell'Italia di uscire dall'angolo: secondo il presidente della Bundesbank, Jens Weidmann, intervistato dal quotidiano inglese *Financial Times*, il livello dei tassi italiani «potrebbe essere non sostenibile nel lungo termine se c'è una mancanza di disciplina di bilancio e la crescita economica resta debole». Weidmann, nel premettere che «l'Italia è molto diversa dalla Grecia sotto molti aspetti», ricorda inoltre che «il programma di acquisti (dei titoli di Stato italiani, ndr) è solo per assicurare il processo di trasmissione della politica monetaria. Ma comporta dei rischi che si riflettono sul nostro bilancio». Tornando alla lettera inviata da Tremonti, il documento ricorda l'avvio dell'iter per introdurre l'obbligo del pareggio di bilancio nella Costituzione: nessuna spesa in disavanzo sarà consentita, tranne in caso di eventi eccezionali o profonda recessione.

Intanto, spiega la lettera, il governo ha già messo mano ai tagli della spesa pubblica per 10,7 miliardi di euro nel 2012, 5 miliardi di euro nel 2013 e 5 miliardi di euro nel 2014. Per quanto riguarda la riduzione del debito pubblico, il documento inviato a Bruxelles, sottolinea che l'emendamento del governo alla Legge di Stabilità 2012 comporta una diminuzione del limite di indebitamento permesso a Regioni e ed enti locali e aggiunge che sono previste sanzioni per chi viola il Patto di stabilità interno. Tra queste c'è l'obbligo di vendere il patrimonio mobiliare. Anche lo Stato venderà i propri immobili, caserme e carceri inutilizzati, attraverso lo strumento del Fondo, prevedendo introiti per 5 miliardi l'anno per tre anni.

Riepilogando la riforma delle pensioni fin qui attuata, che ci porterebbe in linea con gli altri Paesi europei, la lettera prosegue spiegando il meccanismo della delega fiscale. E, a proposito di un'eventuale reintroduzione dell'Ici, Tremonti ne qualifica l'introito in 3,5 miliardi. Mentre l'aumento di un punto percentuale, sia dell'aliquota Iva al 10% sia di quella al 21%, garantirebbe più di 6 miliardi». La revisione delle accise infine porterebbe nelle casse più di 4 miliardi su base annua.

RIPRODUZIONE RISERVATA

I vincoli

Foto: Tremonti nel documento alla Ue ricorda l'avvio dell'iter per introdurre l'obbligo del pareggio di bilancio nella Costituzione

Enti locali

Foto: La Legge di Stabilità impone la diminuzione del limite di indebitamento permesso a Regioni ed enti locali e prevede sanzioni per chi sfora

Foto: Ex ministro Giulio Tremonti

Foto: Immobili Lo Stato venderà i propri immobili, caserme e carceri inutilizzati, attraverso lo strumento del Fondo, introiti previsti per 5 miliardi l'anno per tre anni

LE MISURE

Il Tesoro alla Ue: 3,5 miliardi dal ritorno dell'Ici

CIFONI, DI BRANCO E LAMA ALLE PAG. 10 E 11

ROMA K Il ripristino dell'Ici sulla prima casa è una delle prime misure che saranno valutate dal nuovo governo: porterebbe nelle casse dello Stato 3,5 miliardi annui. Ma anche altri temi verranno discussi in relazione a tasse sul lavoro, patrimoniale, federalismo fiscale, detrazioni e lotta all'evasione. È in piedi l'ipotesi di alleggerire il cuneo fiscale (la quota di costo del lavoro pagata dalle imprese che non finisce in tasca al lavoratore) per aumentare il Pil, così come è in piedi anche l'ipotesi di una patrimoniale leggera (per i patrimoni sopra 1-1,5 milioni di euro) che porterebbe un gettito di 6 miliardi annui.

IL PROBLEMA DELLA SETTIMANA Locazioni

Cedolare, decide l'opzione

Modalità differenti per i patti stipulati prima o dopo il 7 aprile

PAGINA A CURA DI Antonio Piccolo

Il quesito del lettore tocca diversi punti della disciplina della "cedolare secca sugli affitti", prevista dall'articolo 3 del Dlgs 23/20U (in vigore dal 7 aprile 2001), e ci dà così la possibilità di illustrare - con l'aiuto della circolare 26/E del 1° giugno 2001 - gli adempimenti che anche il nostro interlocutore è tenuto a osservare ai fini dell'applicabilità del nuovo regime fiscale sostitutivo. Peraltro, novembre è il mese del pagamento degli acconti anche in tema di cedolare secca. Entro mercoledì 30, infatti, occorrerà versare a titolo di eventuale acconto la seconda o unica rata dell'imposta sostitutiva dovuta nella forma della cedolare secca (21% o 19% sul canone annuale pattuito). Ma procediamo con ordine. L'ambito applicativo I soggetti interessati all'opzione sono i locatori, persone fisiche e titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento (ad esempio usufrutto) di unità immobiliari abitative concesse in locazione. In buona sostanza, la possibilità di scegliere il nuovo regime fiscale, che è facoltativo e alternativo al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario dei fabbricati, è riservata soltanto alle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio delle attività d'impresa, arte e professione. Il nuovo regime fiscale, quindi, è vietato alle società (di persone o di capitali) e agli enti (commerciali e non commerciali), anche nel caso in cui concedano in locazione un fabbricato abitato ai propri dipendenti o collaboratori. L'opzione, che può essere esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno con lo stesso conduttore (Cm 12/E del 16 gennaio 1998, paragrafo 2), cioè per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso (30 giorni), va dunque espressa con riferimento a ciascun fabbricato a uso abitativo (immobili di gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10) locato per finalità abitative. Come precisato dall'agenzia delle Entrate nella citata circolare 26/E, non possono accedere alla cedolare secca i contratti di locazione di fabbricati censiti in catasto come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo. Ad esempio, un immobile di categoria A/2 concesso in locazione per uso studio a un avvocato. Il nuovo regime non trova applicazione nemmeno per i contratti conclusi con i conduttori che agiscono nell'esercizio delle attività d'impresa, arte e professione, indipendentemente dalla circostanza che l'immobile possa essere locato per finalità abitative da dipendenti o collaboratori dei conduttori stessi. La cedolare secca abbraccia anche le pertinenze (dotate di autonoma rendita catastale), purché locate congiuntamente al fabbricato abitato oppure locate con successivo contratto, a condizione che: a) il rapporto di locazione sia tra le stesse parti contrattuali di quello abitativo; b) il contratto di locazione relativo alle pertinenze (non c'è limite al numero) richiami quello concernente l'abitazione ed evidenzi la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'abitazione stessa (cantina, box, soffitta). Si ricorda, inoltre, che la cedolare secca non si applica né ai contratti di sublocazione di fabbricati abitativi né ai contratti di locazione di fabbricati situati all'estero, giacché entrambe le tipologie danno luogo non a un reddito di natura fondiaria (articoli 25 e seguenti del Dpr 917/86), ma a un reddito "diverso" di cui all'articolo 6j, comma 1, lettere h) ed f), dello stesso Dpr 917/86 (Tuir). L'opzione Il regime di tassazione della cedolare secca, come detto, ha carattere facoltativo e quindi la sua applicazione è subordinata all'esercizio di un'opzione da parte del locatore. In linea generale, vale a dire nella disciplina "a regime", la scelta deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione e produce effetti per tutta la durata del contratto, salvo revoca da parte del locatore. In buona sostanza, l'obbligo di registrazione, da eseguirsi tramite la presentazione del modello telematico Siria o del modello cartaceo 69, va assolto entro 30 giorni dalla data di formazione (o, se antecedente, da quella di esecuzione) del contratto di locazione. In caso di proroga (anche tacita) del contratto (ad esempio locazione "4+4"), invece, la scelta deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro (30 giorni dal momento dell'aproroga), mediante utilizzo del modello 69. Tuttavia, ove la scelta non sia stata fatta in sede di registrazione del contratto o di proroga dello stesso, il locatore potrà accedere alla cedolare secca per le annualità contrattuali successive

esercitando l'opzione (tramite il modello 69) entro il termine di pagamento annuale dell'imposta di registro (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità), anche se questa sia stata corrisposta in unica soluzione al momento della registrazione del contratto. Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni a uso stagionale di breve durata), la scelta per la cedolare secca va fatta in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale il reddito è conseguito. Ad esempio, per un contratto di locazione (non registrato) con durata di 25 giorni (decorrenza dal 23 agosto al 17 settembre 2011), l'opzione va esercitata in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012. Qualora, invece, tale contratto stagionale venga sottoposto a registrazione volontaria oppure, prima della presentazione della dichiarazione dei redditi, a registrazione in caso d'uso, l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto stesso. Con riferimento al periodo d'imposta 2011, essendo questo il primo anno di applicazione della cedolare secca, le modalità di esercizio dell'opzione variano a seconda che il contratto di locazione, la sua proroga o l'eventuale sua risoluzione siano stati registrati o meno alla data del 7 aprile 2011. In buona sostanza, per i contratti registrati prima del 7 aprile 2011 la scelta va fatta in sede di dichiarazione dei redditi, mentre per quelli registrati a partire da tale data la scelta deve essere fatta nei modi ordinali, cioè in sede di registrazione tramite presentazione del modello Siria o 69. Pertanto, il nostro interlocutore dovrà esprimere la scelta in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 e ripeterla nel modello 69, da presentare entro il termine previsto per il versamento annuale dell'imposta di registro (circolare 26/E, paragrafo 8.1.1).

IL QUESITO Ho stipulato un contratto di locazione quadriennale con decorrenza dal 1° luglio 2010. Ho già inviato la raccomandata all'inquilino e ho versato l'acconto a giugno 2011. Quando va esercitata l'opzione? Poiché intendo applicare la cedolare secca fino alla scadenza naturale del contratto (30 giugno 2014), è sufficiente esprimere l'opzione nel modello Unico 2012 o dovrò utilizzare anche il modello 69 per il periodo successivo? Sono tenuto a pagare l'acconto a novembre? In caso di pagamento del secondo acconto, qual è il codice

La lettera L'esecutivo uscente risponde alle 39 domande della Ue: in pensione a 66 anni già nel 2013

"Dal ritorno dell'Ici 3,5 miliardi" ecco il testamento del Berlusconi IV

ROBERTO MANIA

ROMA - Il governo italiano dimissionario ha risposto alle 39 domande della Commissione europea sulle misure e gli obiettivi di politica economica. La lettera (36 cartelle) è arrivata a Bruxelles negli uffici del commissario Olli Rehn che la esaminerà. È un lungo elenco di cose fatte, di cose da fare, di impegni presi con la legge di Stabilità appena approvata. Una sorta di testamento lasciato al prossimo governo Monti. Un passaggio del testimone dal quale emergono due risposte di maggiore interesse: quella sull'età effettiva di pensionamento, per il combinato disposto di diversi interventi normativi, e quella sugli effetti finanziari di una eventuale reintroduzione dell'Ici, la tassa sugli immobili abolita (per la prima casa) per tutte le fasce di reddito dall'ultimo governo Berlusconi.

Così sono circa 3,5 miliardi le entrate stimate dal Tesoro dal possibile ritorno dell'Ici. Proprio quelli che sono mancati in questi anni nelle casse degli enti locali.

E risorse per nulla insignificanti per il prossimo esecutivo costretto a una nuova manovra correttiva entro la fine di quest'anno visto che la spesa per interessi dovuta all'impennata dello spread ha nei fatti neutralizzato gli effetti delle correzioni realizzate da luglio in poi.

Il governo uscente non aveva mai detto invece ufficialmente che già dal 2013 l'età effettiva di pensionamento salirà per gli uomini dipendenti del settore privato e per le donne del settore pubblico a 66 anni e tre mesi (66 e nove mesi per gli autonomi e 61 e tre mesi per le donne del settore privato). L'obiettivo dei 67 anni, quindi, verrà di fatto raggiunto prima del 2026, data fissata formalmente dagli ultimi interventi legislativi. L'accelerazione è dovuta a due fattori: l'incremento dell'età per la quiescenza con l'aumento dell'aspettativa di vita stimata dall'Istat, e il meccanismo delle cosiddette "finestre mobili" che posticipano di circa un anno la possibilità di andare in pensione. Così facciamo meglio della Germania (e nelle lettere il governo italiano lo scrive) dove nel 2013 l'età di pensionamento effettivo sarà di 65 anni e due mesi. Di più: nel 2027 tutti i lavoratori italiani potranno lasciare il lavoro a 67 anni e sette mesi (68 anni e un mese per gli autonomi) contro i 66 anni e sei mesi dei tedeschi.

In eredità a Monti il governo di centrodestra lascia anche la spinosa questione della riforma dell'articolo 18 dello Statuto dei lavoratori. Si conferma che l'obiettivo è quello di sostituire - d'intesa con le parti sociali - il reintegro nel posto di lavoro in caso di licenziamento senza giusta causa con una compensazione monetaria basata sull'età, l'anzianità di servizio e l'occupazione.

I Punti CASA Con il ritorno dell'Ici sulla prima casa si potrebbero ricavare circa 3,5 miliardi PREVIDENZA Già nel 2013 si andrà in pensione con 66 anni. In Germania l'età sarà di 65 anni L'ART.18 Berlusconi ha lasciato in eredità la riforma dell'articolo 18.

Non è detto che Monti lo segua

Scadenze/2 L'opzione per il nuovo regime deve essere stata preventivamente comunicata all'inquilino

Locazioni Appello per la cedolare secca

L'anticipo totale (in due rate) è pari all'85% dell'imposta calcolata al 21% o al 19%. E si può tenerne conto per ridurre quanto dovuto ai fini Irpef evitando la duplicazione d'imposta

STEFANO POGGI LONGOSTREVI

È un assaggio alla cassa anche per la cedolare secca. Chi ha optato per la tassa piatta sugli affitti deve versare entro fine mese la seconda o unica rata di acconto. L'anticipo riguarda tutte le persone fisiche, sia chi ha presentato il modello Unico sia chi ha compilato il 730, che hanno dato in locazione un immobile residenziale.

Le misure

Per il 2011 l'acconto della cedolare è pari al 85% dell'imposta dovuta, da calcolare sul canone applicando l'aliquota del 21% (19% per i contratti convenzionati). Se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro, l'acconto si versa in unica soluzione a novembre. Se la cedolare di competenza dell'anno non supera 51,65 euro, non è dovuto alcun acconto e la tassa piatta andrà pagata per intero a saldo.

Per chi ha già pagato la prima rata di acconto entro il 6 luglio, pari al 34%, adesso va versato il restante 51%. Il metodo più semplice è in questo caso quello di determinare la cedolare dovuta per il 2011, calcolare l'85% di acconto complessivo e poi sottrarre quanto già versato come prima rata. Se la prima tranche è stata versata entro il 5 agosto, non va naturalmente considerata la maggiorazione dello 0,40% applicata per il pagamento differito. Il codice tributo da indicare nel modello F24 è 1841, anno 2011, sezione Erario. Queste regole valgono per i contratti in corso al 1° gennaio 2011, nonché per quelli stipulati dal 1° gennaio al 31 maggio. Per i nuovi contratti stipulati dal 1° giugno al 31 ottobre 2011, l'acconto dell'85% si versa in unica soluzione entro il 30 novembre.

Non sono interessati alla scadenza i contratti stipulati dal 1° novembre 2011 in poi: per l'anno d'inizio della locazione non è dovuto acconto.

I casi

Se l'appartamento è stato affittato solo per una parte del 2011, l'acconto va ricalcolato sulla base dei canoni effettivi relativi al periodo di locazione. Per chi non ha corrisposto la prima rata, pur essendo tenuto a farlo, è possibile avvalersi del ravvedimento operoso versando adesso quanto dovuto come prima tranche (codice tributo 1840), oltre agli interessi dell'1,5% annuo e alla sanzione ridotta del 3,75%.

Si ricorda che il locatore che opta per la cedolare secca deve averne dato preventiva comunicazione al conduttore. La comunicazione va effettuata con raccomandata postale e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, gli aumenti del canone previsti dal contratto, inclusi gli scatti Istat.

Non è necessaria la raccomandata per i nuovi rapporti in cui l'opzione per la cedolare, e la rinuncia agli aumenti Istat per tutta la durata dell'opzione, sono già indicati nel contratto.

Ricalcolo

È possibile ridurre l'acconto Irpef che è stato calcolato sulla base di quanto indicato nell'ultima dichiarazione in modo da tenere conto del minor reddito complessivo conseguente alla locazione con la cedolare secca. Si tratta di un'opportunità - visto che a giugno/luglio non erano stati ancora chiariti molti dubbi della cedolare - e non di un obbligo. I calcoli però sono complicati. In pratica, per ricalcolare l'acconto Irpef si deve escludere dal reddito complessivo i canoni indicati nel modello Unico o nel 730 per gli immobili per i quali nel 2011 si è optato per la cedolare, rideterminare così l'imposta lorda e il rigo «Differenza» e calcolare l'acconto Irpef che è pari al 99%. Da quanto risulta così dovuto va sottratta la prima rata già versata.

Vediamo un esempio. Contratto di affitto dal 1° settembre 2010 al 31 agosto 2014 a canone libero di 1.000 euro al mese, 12.000 all'anno (oltre a spese). L'importo che ha concorso al reddito complessivo 2010 dovrebbe essere l'85% di 4.000 euro per il periodo settembre/dicembre (ossia 3.400 euro). Su tale importo va calcolata l'Irpef con l'aliquota marginale del contribuente (ad esempio il 38% di 3.400 euro, pari a 1.292 euro,

se il reddito è tra 28.000 e 55.000 euro). Nel nostro caso 2.890 euro. E' questo importo di Irpef che può essere eventualmente dedotto dal rigo «Differenza» per calcolare l'acconto Irpef ridotto del 2011.

Se l'immobile era sfitto per tutto il 2010, il beneficio del ricalcolo dell'acconto Irpef è spesso poco rilevante, poiché si esclude la sola rendita catastale, anche se maggiorata, ed i calcoli sono complicati.

*Associazione italiana

dottori commercialisti

RIPRODUZIONE RISERVATA

Foto: Ritorna «Filo diretto» lo sportello di consulenza telefonica sugli acconti. Gli esperti dell'Associazione italiana dottori commercialisti risponderanno alle telefonate dei lettori giovedì 17 novembre dalle 18 alle 20. Il numero è 02.29.00.97.28

LA LEGGE DI STABILITÀ/Il cessionario deve allo Stato il 75% del maggior valore se cambia qualifi ca

Dismissione terreni con condizione

FABRIZIO POGGIANI

Il cessionario retrocede allo Stato il 75% del maggior valore rilevato del terreno di proprietà pubblica dismesso se, nel quinquennio successivo alla prima alienazione, risulta variata la destinazione urbanistica del fondo ceduto. Questa la condizione inserita all'interno del comma 2, dell'art. 4-quater del maxi emendamento al disegno di legge di stabilità, avente a oggetto le disposizioni in materia di dimissioni di terreni «a vocazione» agricola. La norma è finalizzata alla più generale fase di dismissione dei beni pubblici, destinata alla riduzione del debito pubblico, come indicato al comma 5 dell'articolo in commento. In sostanza, il ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali, di concerto con quello dell'economia e delle finanze, con appositi decreti di natura non regolamentare, procederà a identificare i terreni a destinazione agricola (si parla semplicemente di «vocazione» agricola) di proprietà dello Stato e che lo stesso non utilizza in proprio per finalità istituzionali, purché non ricompresi negli elenchi di cui al dlgs n. 85/2000 (beni statali attribuiti a titolo non oneroso a città metropolitane, comuni, province e regioni), da destinare alla dismissione. L'alienazione avverrà a trattativa privata se di valore inferiore a 400 mila euro o con asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a detto importo, mentre l'individuazione del fondo, che dovrà avvenire nelle modalità indicate dai commi 3, 4 e 5, dell'art. 1, dl n. 351/2001 (disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico), produrrà l'effetto immediato di trasferimento della proprietà in capo allo Stato. Peraltro, non risultando limitato né l'ambito soggettivo né quello oggettivo, qualsiasi interessato può tentare l'acquisto e qualsiasi fondo può essere suscettibile di cessione, con la necessità, prescritta dal comma 3, dell'articolo in commento, che se il terreno ricade in aree protette, di cui alla legge 394/1991 (parchi e riserve naturali), la cessione è condizionata al via libera (assenso) del gestore della medesima area. Possono, inoltre, attuare la dismissione nelle modalità in commento anche gli enti locali (regioni, province e comuni) con conferimento di un mandato irrevocabile all'Agenzia del demanio, con riversamento nelle casse statali degli introiti derivanti dalla cessione, netti dai costi e dagli oneri sostenuti per la stessa vendita. Una parte veramente interessante è da ritenere quella inserita all'interno delle disposizioni destinate a favorire l'imprenditoria giovanile operante nel comparto primario (agricoltura), cui viene riconosciuto il diritto di prelazione, se acquirenti in possesso di un'età compresa tra i 18 e i 35 anni; detta agevolazione si aggiunge alla possibilità, già esistente, di concedere in godimento (affitto) i terreni agricoli di proprietà pubblica, non utilizzati per fini istituzionali. Nel medesimo comma 2, il legislatore ha inserito una clausola di salvaguardia a favore dello Stato prevedendo che una volta effettuata la dismissione dei terreni agricoli e sopravvenuto un mutamento di destinazione urbanistica dell'area (per esempio, da agricola a edificabile) entro il quinquennio dalla data di alienazione, il cessionario, prescindendo da una possibile vendita successiva, deve retrocedere una quota pari al 75% del maggior valore acquisito dal terreno rispetto al prezzo di vendita; se, per esempio, il fondo viene ceduto a 100 mila euro dall'ente ed entro i cinque anni lo stesso terreno da agricolo diventa edificabile e il valore, prescindendo dalla ulteriore e possibile vendita a cura del cessionario, viene fissato a 200 mila euro, quest'ultimo deve restituire 75 mila euro allo Stato ($200.000 - 100.000 = 100.000 \times 75\% = 75 \text{ mila}$). Sul punto è opportuno evidenziare che, stante la complessità dell'argomento e le problematiche emergenti nella fase pratica della dismissione, il legislatore ha già previsto l'emanazione di un decreto di attuazione, sia per disciplinare il rispetto del diritto di prelazione a favore dei giovani agricoltori che delle modalità di ritorno del prezzo (e si auspica anche di valorizzazione successiva) in presenza di una variazione della destinazione urbanistica del fondo che, di fatto, assume una natura «virtualmente» speculativa, ancorché limitatamente ai fini temporali, in assimilazione a quanto prescritto da talune disposizioni di natura tributaria (lettera b, comma 1, art. 67, dpr n. 917/1986) e ancorché, come più volte indicato, il cessionario non proceda nella rivendita; si tratta, di fatto, di un aggiornamento (e recupero coatto statale) dell'incremento del valore di cessione, per effetto del maggior valore attribuito a un

terreno che potrà essere suscettibile, soprattutto, di utilizzazione edificatoria.

La dismissione dei terreni agricoli in pillole Ambito oggettivo Terreni agricoli (a vocazione agricola) non utilizzabili per finalità di natura istituzionale posseduti da Stato o da enti pubblici Dismissione Trattativa privata per gli immobili di valore inferiore a 400 mila euro Asta pubblica per quelli di valore superiore a 400 mila euro Prelazione Concessione della prelazione a favore dei giovani agricoltori con età compresa tra i 18 e i 35 anni Cambio destinazione urbanistica Alla presenza di un incremento di valore del terreno ceduto per effetto di un cambio di destinazione entro cinque anni dalla data di alienazione, allo Stato sarà retrocesso il 75% del maggior valore acquisito dal terreno rispetto al prezzo applicato nella cessione iniziale Aree protette La cessione dei terreni collocati in parchi e riserve naturali (cosiddette «aree protette») è condizionata dal via libera degli enti gestori Enti locali Le regioni, le province e i comuni possono cedere con le medesime modalità i propri terreni agricoli, rilasciando apposito mandato irrevocabile all'Agenzia del demanio Risorse Destinazione a copertura del debito pubblico

Pubblica amministrazione locale a braccetto con i commercialisti

IL FEDERALISMO, LA NUOVA LOTTA ALL'EVASIONE E LA GESTIONE DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE DAGLI ENTI LOCALI APRONO LARGHI SPAZI DI MANOVRA A QUESTA CATEGORIA. IN 30 MILA GIÀ OPERANO CON LA PA

Daniele Autieri

Il business del futuro per i commercialisti si chiama PA. Proprio dalla Pubblica Amministrazione, e dalle riforme approvate in termini di federalismo fiscale e di holding degli enti locali, arrivano alcune delle più interessanti prospettive lavorative per la categoria. Ad oggi sono circa 30mila i commercialisti impegnati con la PA, la maggior parte dei quali (11.361) occupano la poltrona di sindaci delle società controllate, mentre un'altra fetta sostanziosa (9.500) è costituita dai revisori contabili dei comuni stessi. Il dato è emerso da una ricerca statistica realizzata dal Consiglio Nazionale. In questo quadro, è stato approfondito proprio il tema del federalismo fiscale, inteso come volano di crescita professionale. «In base alle nuove leggi - spiega Giosuè Boldrini, il consigliere nazionale dei commercialisti delegato sul tema - i comuni avranno maggiore libertà in termini di fiscalità, quindi potranno manovrare più liberamente le addizionali, gestire le esenzioni, istituire nuovi tributi. Inoltre potranno partecipare agli accertamenti contro l'evasione fiscale e i denari recuperati grazie alle segnalazioni che arriveranno all'Agenzia delle Entrate dall'ente locale rientreranno nelle tasche dell'ente locale stesso». «Si tratta di un nuovo mondo - continua Boldrini - che ha bisogno di professionisti con specifiche capacità tecniche, e questo profilo corrisponde esattamente alla figura del commercialista». Al tema della tassazione si aggiunge poi la gestione delle società controllate dai comuni. Attualmente - si legge nella ricerca dei commercialisti condotta da Tommaso Di Nardo - sono 5.860 le società partecipate dagli enti locali italiani, di cui 3.787 divise tra società per azioni, a responsabilità limitata, società consortili e cooperative, e 2.073 composte da consorzi, fondazioni e altro. A seguito dell'applicazione della legge sul federalismo fiscale, alla contabilità finanziaria di un ente locale sarà necessario aggiungere anche i bilanci delle società controllate. Attualmente questo avviene in via sperimentale per 8 regioni italiane. «In questo quadro - spiega Andrea Bonechi, consigliere delegato dei commercialisti ed esperto di controllate pubbliche - il nostro ruolo è destinato a crescere perché la gestione di un bilancio consolidato richiede competenze tecniche sempre più complesse e di fatto apre l'ente pubblico a modelli gestionali propri delle aziende private». Un altro elemento è legato al disegno di legge 78 del 2010 secondo il quale entro il 31 dicembre dell'anno in corso gli enti locali con meno di 30mila abitanti dovranno cedere le loro partecipazioni aziendali e non potranno più costituire società, mentre quelli con una popolazione tra 30 e 50mila unità potranno detenere la partecipazione in un'unica società. Un'altra rivoluzione e nuovi business per i professionisti. © RIPRODUZIONE RISERVATA TABELLA FONTE: INDAGINE CNDCEC 2011

Foto: Nella foto qui sopra, Claudio Siciliotti, presidente del Consiglio degli Ordini dei commercialisti

Riformismo municipale dalla Sea a Serravalle

Marco Panara

Un consiglio: se vi trovate a cena con un sindaco o a pranzo con un assessore non pronunciate le parole "patto di stabilità". Se vi scappano il pasto è rovinato, per voi e per il vostro ospite. Perché si aprirà la cateratta e nulla riuscirà a fermarla, né la proposta di una fetta di crostata né quella di un digestivo. Hanno ragione, sindaci e assessori, quella camicia di forza messa anche a chi non se la merita sta rendendo ingestibile e improgrammabile l'attività degli enti locali. Blocca gli investimenti, riduce al minimo le manutenzioni, condanna le città ad un progressivo impoverimento della qualità fisica e di quella dei servizi, e quindi alla fine della qualità sociale e civile. Ma il digiuno, se non troppo prolungato, qualche effetto positivo rischia di averlo. L'epicentro è Milano, dove l'amministrazione più di sinistra della storia della città la sta trasformando in una culla del riformismo: dal comunismo municipale stiamo passando a sperimentare il riformismo municipale. Fatto di conti e di scadenze ma ancora di più di finanza e di politica industriale. I corni del problema che il sindaco Giuliano Pisapia e il suo assessore al bilancio Bruno Tabacci stanno affrontando sono quattro: autostrade, aeroporti, trasporto locale e utility. La molla è la cassa, il bisogno urgente di incassare 350 milioni per chiudere il bilancio, ma il metodo è sofisticato. Ha senso che comune (e provincia) facciano i gestori autostradali? E, elemento non secondario, hanno le risorse per finanziare i nuovi progetti? Se la risposta è no allora meglio vendere, fare cassa ovviamente, e trovare investitori con le spalle larghe in grado di sostenerne lo sviluppo. Per gli aeroporti la sfumatura cambia, Si può cedere la quota che eccede la maggioranza assoluta, sempre per fare cassa, ma non ci chiude nessuna porta, né quella della quotazione in Borsa né quella di alleanze con altri soggetti per una integrazione degli aeroporti del nord (magari guardando verso est) per strutturare una offerta passeggeri e merci che sia più efficiente. Il trasporto locale è un'altra cosa, e lì la strategia è di rendere concreto il concetto di area metropolitana mettendo insieme in qualche modo Atm (del Comune) e Trenord (di Regione ed Fs), facendone un'azienda di dimensione europea e allo stesso tempo organizzando più efficacemente il servizio per i milioni di persone che ogni giorno entrano ed escono da Milano. Infine le utility, e qui il discorso si allarga, l'ambizione del progetto aumenta: perché non unire A2a di Milano e Brescia con la Iren di Torino e Genova e la Hera di Bologna e dell'Emilia per farne un gruppo da 12 miliardi di euro di fatturato, in grado di investire e competere internazionalmente? Con i vantaggi di dare respiro alle aziende allentando la pressione dei potentati locali su ciascuna di esse, di risparmiare sui costi e anche di poter ridurre le quote che ciascun comune ha, senza che il complesso dei comuni azionisti diventi marginale. La cassa, è il messaggio, è importante, ma visto che dobbiamo farla, proviamo a farla in maniera intelligente, mettendoci dentro un po' di visione, di politica industriale, cogliendo opportunità di sviluppo, creando operatori di dimensioni e capacità competitiva internazionali. Vedremo come andrà a finire, ma intanto una qualche contaminazione comincia a vedersi. Il comune di Torino ha anch'esso problemi di bilancio, tanti debiti e investimenti in corso da finanziare. E partecipazioni. La Gtt, trasporto locale, che è stata risanata e rilanciata ed ha allargato il suo campo d'azione anche fuori dal comune; l'Amiat, che gestisce la raccolta dei rifiuti; la Trt, che sta costruendo il termovalorizzatore; insieme ai Benetton e ad altri azionisti la Sagat, che gestisce l'aeroporto di Torino; una importante partecipazione in Iren, più altre cose minori. La scelta già fatta è di conferire tutte le partecipazioni nella Fct, la Finanziaria del Comune di Torino, che farà da holding, e poi di valorizzarle, per fare cassa ma non solo. Questa settimana si entrerà nel vivo delle strategie e già si intravede un dualismo tra chi privilegia la cassa soltanto e chi spinge per fare di questo passaggio una occasione per operazioni di sviluppo e di politica industriale. La partecipazione nella Sagat è bloccata fino al 2013 da un patto con gli altri azionisti, ma per Gtt (trasporto locale), Amiat (rifiuti) e Trt (termovalorizzatore) la decisione già presa è che la Finanziaria alla quale sarà conferito il 100% delle prime due e il 95% della terza, cederà il 40% di ciascuna. Il problema di cui si discuterà questa settimana è il come. L'urgenza di incassare rapidamente è forte, anzi imperativa, ma fondamentale (e rivelatore) sarà il metodo

prescelto, perché da esso dipenderà se la cessione di quei tre pacchetti del 40% ciascuno sarà una semplice vendita oppure anche il primo passo di un progetto più ampio. E poi c'è Iren. I colloqui con Milano e Bologna sono cominciati, con molta prudenza ma senza preventive chiusure. Quelle arriveranno quando molte poltrone cominceranno a scottare e siamo già in attesa di sentire le solite cose sul rapporto con il territorio e il controllo della cittadinanza, fondamentali argomenti per vigilare la qualità e l'efficacia del servizio, sempre usati invece per proteggere le poltrone. Ma l'aria è cambiata, ogni euro è prezioso, questa volta più del campanile forse "potrà il digiuno".