Finanziaria 2002- Primi chiarimenti ministeriali.

5 Febbraio 2002

Con la Circolare 30 gennaio 2002, n.9/E, di seguito allegata, l`Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sulle modalità applicative di alcune delle disposizioni contenute nella Legge 28 dicembre 2001, n.448 (Legge Finanziaria 2002). Con particolare riguardo al settore delle costruzioni, si segnalano quelle in materia di estromissione dal patrimonio dell`impresa individuale degli immobili strumentali, del trattamento fiscale delle cessioni d`immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati (Registro all`1%), della detrazione d`imposta per le ristrutturazioni edilizie (cd 36%) e della rivalutazione delle aree edificabili.

**In materia di facoltà di esclusione dal patrimonio dell`impresa individuale dei beni immobili strumentali**, l`art.3 della Legge 448/2001, ai commi 4-6, attribuisce all`imprenditore individuale che, alla data del 30 novembre 2001, utilizzi beni immobili strumentali di cui all`art.40, comma 2, primo periodo del D.P.R. 917/1986 (ovvero strumentali "per destinazione"", utilizzati esclusivamente per l`esercizio dell`arte o della professione o dell`impresa commerciale) la facoltà di escludere, entro il 30 aprile 2002, gli stessi dal patrimonio dell`impresa, con effetto dal periodo d`imposta in corso alla data del 1° gennaio 2002.

Tale esclusione è subordinata al pagamento di un`imposta sostitutiva dell`IRPEF, dell`IRAP e dell`IVA, in misura pari al 10% della differenza fra il valore normale del bene oggetto d`esclusione (risultante dall`applicazione, alle rendite catastali, dei noti moltiplicatori stabiliti dalla legge) ed il valore fiscalmente riconosciuto allo stesso, aumentata di un importo pari al 30% dell`IVA dovuta per la cessione del bene (per i soli immobili la cui cessione è soggetta ad IVA), calcolata sul valore normale con l`aliquota propria dello stesso.

Per quanto riguarda, la maggiorazione per gli immobili la cui cessione è soggetta ad IVA, il Ministero dell`Economia e delle Finanze conferma, in conformità con quanto già stabilito con la Ris. Min. 17 aprile 1998 n.28/E, che questa non è dovuta nelle ipotesi in cui l`immobile sia stato acquistato prima del 1° gennaio 1973 ovvero presso un privato o, comunque, di provenienza dal patrimonio personale dell`imprenditore.

L`Amministrazione finanziaria chiarisce inoltre che la suddetta maggiorazione si applica solo nei casi di estromissione di immobili per i quali l`IVA è stata detratta al momento dell`acquisto, escludendo, quindi, la rilevanza, a tali fini, delle detrazioni d`imposta operate successivamente in virtù di interventi di manutenzione o recupero edilizio sugli stessi.

**Relativamente al regime fiscale agevolato introdotto con l`art.33, comma 3, della legge 388/2000 (Finanziaria 2001),** l`art.76 della Finanziaria 2002 stabilisce, come auspicato dall`ANCE, che tale regime agevolativo, consistente nell`applicazione, ai trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati e regolarmente approvati, dell`imposta di registro all`1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, si intende applicabile anche nel caso in cui l`acquirente non sia già in possesso di un altro immobile compreso nel medesimo piano urbanistico.

Viene, così, riconosciuta l`infondatezza dell`interpretazione restrittiva dell`art.33, fornita dall`Amministrazione finanziaria con le circolari n. 1/E e 6/E di gennaio 2001, secondo le quali condizione per l`applicabilità del regime fiscale agevolativo (che il legislatore ha individuato esclusivamente nell`utilizzazione edificatoria dell`area entro cinque anni dal trasferimento) fosse il preventivo possesso da parte dell`acquirente di un`area all`interno dello stesso piano, ma di superficie inferiore a quella minima necessaria per l`utilizzazione edificatoria della stessa.

In merito, l`Agenzia delle Entrate, nella presente circolare n.9/E, puntualizza che per piani urbanistici particolareggiati s`intendono non solo quelli di iniziativa pubblica, di cui agli artt.13 e sgg. della Legge 17 agosto 1942, n.1150, ma anche quelli d`iniziativa privata, attuativi del Piano Regolatore Generale, a condizione che le relative convenzioni, deliberate dal Comune siano state firmate sia dall`organo pubblico sia dal soggetto attuatore. Ciò a conferma dell`avvenuto termine dell`iter amministrativo di approvazione dello strumento urbanistico d`iniziativa privata, così come richiesto dal dettato del citato art.33 Legge 388/2001, che parla di «*piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati regolarmente approvati*».

Ai fini dell`applicazione delle suddetta agevolazione fiscale, continua l`Amministrazione, non è neppure sufficiente che il Piano Regolatore Generale sia regolarmente approvato, essendo altresì necessario che sia vigente uno strumento urbanistico "particolareggiato"", ovvero un piano attuativo ed esecutivo del Piano Regolatore Generale medesimo.

In tema rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, l`art.7 della Legge 448/2001 prevede la facoltà, ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all`art.81, comma 1, lett. a) e b) del TUIR, di rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, posseduti alla data del 1° gennaio 2002 da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali (purchè non rientranti nell`esercizio di imprese commerciali), mediante il pagamento di un`imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4% del valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima.

L`Agenzia delle Entrate ha in tal ambito chiarito che la locuzione "destinazione agricola"", contenuta nella norma, è da intendersi comprensiva sia dei terreni agricoli, sia di quelli che non possono essere definiti edificabili, non essendo ancora terminato l`iter di approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica. In tal senso, conseguentemente, i terreni agricoli possono in ogni caso essere oggetto della suddetta rivalutazione ed il valore di stima risultante da quest`ultima può, quindi, essere assunto come valore iniziale ai fini del calcolo della plusvalenza, anche se tali terreni diventino edificabili per effetto di successivi strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Sulla stessa disposizione, inoltre, l`Amministrazione finanziaria ha confermato che la rivalutazione ha effetto, con riferimento specifico alle aree edificabili, nelle ipotesi di plusvalenze generate a seguito sia della vendita dei terreni fabbricabili entro cinque anni dall`acquisto, sia nel caso di cessione oltre il quinquennio, in quanto la disposizione dell`art.7 fa generico riferimento, come sopra detto, alle plusvalenze di cui all`art.81, comma 1, lett. a) e b) del TUIR. Ciò consente, quindi, di adottare il nuovo valore dell`area, risultante dalla perizia di stima, anche ai fini della determinazione delle plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione dei terreni e la successiva rivendita degli stessi (art.81, comma 1 lett. a) del TUIR), che, secondo l`art.82, comma 2, del TUIR, vanno calcolate assumendo quale prezzo iniziale di acquisto il valore del terreno nel quinto anno anteriore all`inizio della lottizzazione.

Per quanto riguarda le agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cd 36%) di cui all`art.1 della legge 27 dicembre 1997, n.449, l`art.9 della Finanziaria 2002, prorogando la possibilità di detrarre il 36% delle spese sostenute anche in relazione agli interventi realizzati nel 2002, ha introdotto alcune significative modifiche alla lettera della norma originaria, quali la ripartizione decennale e non più quinquennale della detrazione spettante al contribuente e la previsione dell`importo massimo detraibile in Lit.150 milioni totali per i lavori che consistano nella «mera prosecuzione» di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998.

Riguardo quest`ultima condizione, il Ministero dell`Economia e delle Finanze ha chiarito in via definitiva che, ai fini del computo del limite massimo di spesa ammesso a fruire della detrazione, è necessario considerare il totale delle spese sostenute nei diversi anni. A titolo esemplificativo, quindi, se si è in presenza di un intervento iniziato nel 2001, per il quale nello stesso anno siano stati sostenuti costi per un totale di Lit. 140.000.000 (Euro 72.303,97), per i lavori di prosecuzione dell`intervento nel 2002, l`Agenzia ha precisato che potranno essere considerate, ai fini della detrazione, solo spese per un importo massimo di Lit. 10.000.000 (Euro 5.164,57).

Nello stesso ambito, è stato anche chiarito che tale limitazione non è operante nel caso in cui gli interventi di recupero effettuati nel 2002 siano comunque diversi da quelli realizzati in precedenza sullo stesso immobile.
Infine, nello stesso pronunciamento l`Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti anche sul comma 2 dello stesso art. 9 della Finanziaria, che, come noto, ha previsto **l`estensione del beneficio fiscale anche all`acquisto dei fabbricati sui quali le imprese di costruzione abbiano effettuato, entro il 31 dicembre 2002, interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia**, (di cui alle lettere c) e d), primo comma, dell`art.31 della Legge 5 agosto 1978, n.457), purchè il rogito venga stipulato entro il 30 giugno 2003.
In tale ambito, nel precisare che il 25% su cui determinare la detrazione di imposta debba essere calcolato sul prezzo complessivo di vendita dell`immobile, a prescindere dal fatto che i costi di recupero siano stati sostenuti dall`impresa venditrice prima del 1° gennaio 2002, l`Amministrazione finanziaria ha sostanzialmente chiarito che il beneficio fiscale si può applicare a tutti gli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2002 (ed entro il 30 giugno 2003), purchè gli interventi sull`immobile siano iniziati successivamente al 1° gennaio 1998 (data di entrata in vigore della legge 449/1997) e risultino, comunque, terminati entro il 31 dicembre 2002.
Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

4194-Circ. n. 9-E del 30 gennaio 2002.pdfApri