

Rivalutazione aree , Agevolazioni per le imprese e le ristrutturazioni : Problemi applicativi

24 Ottobre 2002

In occasione dell'incontro promosso dal Dipartimento per le politiche fiscali del Ministero dell'Economia e delle Finanze, tenutosi il 22 ottobre u.s. presso la Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze sulle recenti novità fiscali (Disegno di Legge Finanziaria 2003 e Decreto Legge 209/2002), sono state date alcune indicazioni di massima in risposta a specifici chiarimenti richiesti dall'ANCE sulle tematiche di cui all'oggetto.

Corre l'obbligo di specificare che le risposte fornite, di seguito riportate, sono da ritenersi provvisorie e non impegnano in alcun modo l'Amministrazione finanziaria che si è altresì riservata la facoltà di pronunciarsi successivamente in via ufficiale.

1) Applicabilità del beneficio fiscale previsto dall'art.7 della legge 28 dicembre 2001, n.448 (Imposta sostitutiva sulle plusvalenze derivanti dalla cessione di aree edificabili e terreni agricoli), prorogato dal D.L. 209/2002 al 30 novembre p.v., anche nel caso in cui oggetto di rivalutazione sia un'area posseduta da più comproprietari ("communio pro indiviso"), uno solo dei quali intenda rideterminare il valore del terreno, in ragione della relativa quota di proprietà.

In tal ambito, il Ministero si è espresso in senso favorevole circa la possibilità per il singolo comproprietario di esercitare la facoltà di rivalutazione, concessa dal citato disposto, nell'ambito della fattispecie sopra descritta.

Sono state sostanzialmente accolte le osservazioni dell'ANCE in merito al libero disporre del singolo del proprio diritto su cosa comune, che trova fondamento giuridico nelle disposizioni civilistiche che regolano il regime della comunione, ovvero della contitolarità su uno stesso bene del diritto di proprietà o di altro diritto reale, secondo le quali, tra l'altro, «ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere a altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota» (art.1103, comma 1, c.c.).

Operativamente, al fine di affrancare una sola quota parte dell'area, è stato precisato che spetta al soggetto interessato alla rivalutazione promuovere la perizia di stima dell'area per intero e determinare, successivamente, il valore sul quale calcolare l'imposta sostitutiva dovuta, in ragione della propria percentuale di proprietà. Qualora, altresì, tutti i comproprietari fossero interessati alla rivalutazione, è sufficiente la redazione di un'unica perizia, sulla base della quale calcolare la base imponibile dell'imposta, ma sono necessari singoli versamenti per ciascun comproprietario.

2) Fruizione automatica del beneficio fiscale previsto dall'art.7 della legge 23 dicembre 2000, n.388 (Credito d'imposta per le nuove assunzioni), maturato nel secondo semestre 2002 per le assunzioni effettuate a partire dall'8 luglio 2002, senza i limiti e le formalità previste dal Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° agosto 2002 .

In particolare si è posto il problema di verificare se, alla luce delle recenti modifiche introdotte sul disposto dell'art.7 della Legge 388/2000 dall'art.5 del D.L. 138/2000 convertito in Legge 178/2002, che ne fissa limiti finanziari annuali e regole procedurali, e dai due Decreti ministeriali del 1° agosto 2002, tali nuove formalità siano da intendersi applicabili a partire da luglio 2002, per le assunzioni effettuate dal giorno 8 dello stesso mese.

Difatti, il Decreto Legge 209/2002 che ha da ultimo riconosciuto l'agevolazione esaminata anche per il secondo semestre del 2002, sia per le assunzioni fatte entro il 7 luglio 2002, sia per quelle intervenute dopo tale data, nei limiti dell'incremento occupazionale rilevato alla data del 7 luglio, non ha però specificato nulla circa le modalità applicative utilizzabili.

A tal proposito, come sostenuto dall'ANCE, il Ministero ha precisato che, per le assunzioni fatte dopo l'8 luglio 2002, il credito di imposta si applica automaticamente senza necessità di istanza preventiva, coerentemente con quanto risulta dalla Relazione d'accompagnamento al Disegno di Legge di conversione (A.C. 3185) del più volte citato D.L.209/2002, che, sul punto, precisa che: «Il credito d'imposta previsto dalla norma in esame può essere fruito automaticamente, senza i limiti e le formalità previsti dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 1° agosto 2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.183 del 6 agosto 2002».

3) Determinazione dell'investimento lordo ai fini del credito d'imposta per gli investimenti nelle aree svantaggiate previsto dall'art.8 della legge 23 dicembre 2000, n.388 e della detassazione di cui agli artt.4 e 5 della legge 18 ottobre 2001, n.383 (cd Tremonti-bis), nel caso di acquisto di beni immobili in appalto con stesura dei S.A.L., senza tener conto della somma trattenuta dal committente/beneficiario dell'agevolazione a titolo di garanzia circa l'esatto adempimento delle obbligazioni a carico dell'appaltatore.

Al fine della corretta determinazione dei benefici di cui all'art.8 della Legge 388/2000 e artt.4 e 5 della Legge 383/2001, è stata sottoposta all'attenzione del Ministero la suddetta fattispecie, largamente diffusa nell'ambito di contratti d'appalto con stesura di S.A.L. per la realizzazione di investimenti immobiliari, secondo la quale sono generalmente previste clausole contrattuali che legittimano i soggetti committenti ad operare, sull'importo liquidato all'appaltatore in base agli stati avanzamento lavori accettati, una ritenuta (ad esempio pari al 10% dell'ammontare risultante dal S.A.L.) a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni che, contrattualmente, fanno capo all'appaltatore stesso.

Tale ritenuta di garanzia non riguarda in ogni caso la porzione di opera già accettata dal committente/beneficiario al momento della firma del relativo S.A.L.(per la quale, quindi, si verifica comunque il passaggio dei rischi e della proprietà in capo al committente), ma ha solo lo scopo di tutelare l'appaltante circa l'esatto adempimento degli obblighi che gravano contrattualmente sull'esecutore dei lavori sino all'ultimazione dell'opera. Tali importi trattenuti dal committente/beneficiario sono poi restituiti all'esecutore dei lavori al momento della definitiva ultimazione dell'opera.

Relativamente alla fattispecie in esame, l'Amministrazione finanziaria ha condiviso la soluzione al problema proposta dall'ANCE, nell'ipotesi in cui dalle clausole negoziali risulti evidente il trasferimento del rischio contrattuale, limitatamente a ciascun S.A.L. definitivamente accettato, e a condizione che la ritenuta sia effettuata a titolo di garanzia per gli adempimenti contrattuali successivi.

Pertanto, ai fini della determinazione dell'investimento agevolato, risulta irrilevante che l'appaltatore fatturi quale corrispettivo del servizio prestato solo l'ammontare effettivamente liquidato dal committente/beneficiario, al netto dell'importo della ritenuta di garanzia, in quanto ciò è conseguente alla disciplina prevista dall'art.6 del DPR IVA n.633/1972.

4) Applicabilità delle disposizioni di cui all'art.9, comma 2 della legge 28 dicembre 2001, n.448 che ha esteso le agevolazioni fiscali per le

ristrutturazioni edilizie (cd 36%) agli acquisti dei fabbricati ristrutturati da imprese, anche nell'ipotesi di acquisto di un singolo box che fa parte dell'edificio integralmente ristrutturato

In combinato disposto con quanto prescritto dall'art.1 della Legge 27 dicembre 1997, n.449 e successive modifiche ed integrazioni, nell'ipotesi sopra descritta, l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto ammissibile l'applicazione delle agevolazioni suddette (detrazione IRPEF del 36% delle spese sostenute per l'intervento in misura pari al 25% del corrispettivo d'acquisto) anche nel caso di acquisto di un singolo box sito all'interno dell'immobile ristrutturato.

Nessun ostacolo sembra infatti porsi all'allargamento del concetto di «singole unità immobiliari», come dalla lettera dell'art.9, comma 2 della legge 448/2001, anche al box facente parte di un edificio integralmente ristrutturato, ammettendosi così la possibilità di fruizione del beneficio suddetto anche nel caso di acquisto di quest'ultimo.

Unica condizione necessaria, però, affinché l'agevolazione possa essere estesa alla presente fattispecie, consiste proprio nella sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra unità immobiliare acquistata (ovvero il box) e un'abitazione, coerentemente a quanto già stabilito dal comma 1, dell'art.1 Legge 449/1997, che estende la detrazione del 36% ordinaria agli «*interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali*».

Il vincolo di pertinenzialità non deve necessariamente sussistere precedentemente all'acquisto ma deve comunque essere disposto dall'acquirente affinché questi possa fruire della detrazione.