Conversione in legge del D.L. 355/2003 – Le misure fiscali di interesse del settore

3 Marzo 2004

Sulla *Gazzetta Ufficiale* n.48 del 27 febbraio 2004 è stata pubblicata la Legge 27 febbraio 2004, n. 47, con la quale è stato convertito in legge il D.L. 24 dicembre 2003, n.355 (c.d. "Mille proroghe"").

Viene, quindi, definitivamente fissata la proroga per il 2004 e per il 2005 delle agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio (cd 36%) e dell`applicazione dell`aliquota IVA agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle abitazioni.

Da segnalare, inoltre, la proroga dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole, nonchè la proroga dei termini per aderire alle sanatorie fiscali.

Detrazione IRPEF del 36% per il recupero del patrimonio edilizio

L`attuale testo dell`**art.23-bis del D.L. 355/2003**, abrogando i commi 15 e 16 dell`art.2 della Legge 350/2003 (Finanziaria 2004), che fissavano per quest`anno il ritorno ad una percentuale di spese detraibili pari al 41% per un importo massimo di 60.000 euro, ha disposto la proroga per due anni (2004-2005) dell`agevolazione, con il ritorno alla misura percentuale del 36% ed al limite massimo dei 48.000 euro stabiliti nella Legge Finanziaria 2003, sia per gli interventi di recupero che per gli acquisti di fabbricati ristrutturati da imprese edili.

Quindi, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2004, viene disposta:

- **la proroga per il 2004 ed il 2005** delle agevolazioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia a favore dei privati (possessori o detentori), nella misura del **36%**, per un importo massimo di **48.000 euro** (art.2, comma 5 della legge 289/2002 – Finanziaria 2003);
- **la proroga** delle agevolazioni previste per gli acquisti di immobili interamente ristrutturati da imprese di costruzione **entro il 31 dicembre 2005 e ceduti entro il 30 giugno 2006** nella misura del **36%**, per un importo massimo di **48.000 euro** (art.9, comma 2 della legge 448/2001 – Finanziaria 2002 nel testo vigente al 31 dicembre 2003).

Resta ora da chiarire quale sia l`orientamento dell`Amministrazione finanziaria relativamente ai contribuenti che, confidando nella misura del 41% e nel limite dei 60.000 euro di spese detraibili, abbiano proseguito dal 1°gennaio al 28 febbraio 2004 (data di entrata in vigore della legge di conversione) interventi di recupero iniziati in anni precedenti per i quali sia stato già superato il tetto dei 48.000 euro.

L`ANCE è già intervenuta nelle competenti sedi affinchè sia rispettato il principio della tutela dell`affidamento dei contribuenti che si sono visti variare la percentuale di detrazione, originariamente ammessa dall`art.2 della L.350/2003.

Inoltre, l`abrogazione del comma 15 dell`art.2 comporta anche **la soppressione della facoltà dei Comuni di ridurre del 50% gli oneri concessori correlati al costo di costruzione.**

Diversamente, rimane comunque ferma la possibilità per i Comuni di stabilire l`esonero dal pagamento della TOSAP in relazione agli interventi di recupero, in quanto già prevista dall`art.1, comma 4, della legge 449/1997.

Proroga dell`IVA al 10% per le manutenzioni delle abitazioni

Come auspicato dall`ANCE, a seguito dell`approvazione, lo scorso 10 febbraio, della Direttiva che modifica la Dir.77/388/CEE relativamente alla possibilità di applicazione per un ulteriore biennio di aliquote IVA agevolate ai servizi ad alta intensità di manodopera, il Parlamento italiano ha repentinamente recepito l`estensione dell`agevolazione che permette così **l`applicazione dell`aliquota IVA ridotta al 10% per le manutenzioni degli edifici residenziali, non solo per il 2004 e 2005, ma anche con efficacia retroattiva dall`inizio del 2004**.

L`art.23-bis, comma 1, lett.c) ha, infatti, disposto:

- **la proroga** dell`applicazione dell`aliquota **IVA agevolata al 10%** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatturati **dal 1° gennaio 2004**, con effetto retroattivo (art.7, comma 1 della legge 488/1999- Finanziaria 2000).

Al riguardo, in attesa di chiarimenti ufficiali da parte dell`Agenzia delle Entrate, si ritiene che, per le fatture che siano state emesse dal 1° gennaio al 28 febbraio 2004 con l`aliquota ordinaria del 20%, dovrebbe essere ammessa la possibilità di effettuare una variazione in diminuzione, ai sensi dell`art.26, comma 2, D.P.R. 633/1972. Comunque, sino a quando l`Amministrazione finanziaria non fornirà i chiarimenti necessari per attuare la retroattività della riduzione dell`aliquota, a partire dal 1° gennaio 2004, si consiglia alle imprese di soprassedere alla restituzione dell`imposta dovuta ai committenti.

Proroga dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole

L`**art.6-bis del D.L. 355/2003** prevede la proroga dei termini, fissati da ultimo al 16 marzo 2004 dall`art.39, comma 14-undecies del D.L. 269/2003 (convertito con modifiche dalla legge 326/2003), per effettuare la rivalutazione dei terreni edificabili ed agricoli, introdotta originariamente dall`art.7 della legge 448/2001 (Finanziaria 2002).

In particolare, accogliendo le richieste dell`ANCE:

- è stata disposta la proroga **al 30 settembre 2004** del termine ultimo per redigere la perizia giurata di stima dell`area e per il versamento dell`imposta sostitutiva del 4% (calcolata sull`intero valore rivalutato);
- è stato disposto che possono rientrare nell`agevolazione tutte le aree edificabili o agricole **possedute** da privati non esercenti attività commerciale **alla data del 1° luglio 2003** (anzichè al 1° gennaio 2003). In tal modo possono essere rivalutati anche i terreni che siano stati acquistati dal 1° gennaio al 30 giugno 2003.

In sostanza, le persone fisiche, le società semplici e gli enti non commerciali (semprechè le aree interessate non rientrino nell`esercizio dell`attività), che, alla data del 1° luglio 2003, risultino proprietarie di aree edificabili o agricole, potranno scegliere di effettuare la rivalutazione di tali immobili, facendo redigere, entro il 30 settembre 2004, la perizia giurata di stima (prima dell`eventuale vendita del terreno) e versando entro la stessa data l`imposta sostitutiva pari al 4% dell`intero valore rivalutato.

Il versamento dell`imposta sostitutiva, inoltre, potrà essere effettuato anche ripartendolo in tre rate annuali di pari importo, che andranno versate, tenuto conto della citata proroga, con gli interessi del 3%, secondo le seguenti scadenze:

– 30 settembre 2004;

– 30 settembre 2005 con gli interessi annuali al 3%;

– 30 settembre 2006 con gli interessi annuali al 3%.

Si ricorda che la rideterminazione del valore delle aree produce i relativi effetti fiscali in termini di minore tassazione delle plusvalenze realizzate, ai sensi dell`art.67, comma 1, lett. a) e b) del nuovo TUIR (DPR 917/1986 così come modificato dal D.Lgs. 344/2003), con la vendita degli stessi immobili. A seguito della rivalutazione, infatti, il nuovo valore del terreno, risultante dalla perizia di stima, assume la natura di prezzo di acquisto dello stesso, da portare in diminuzione del corrispettivo ottenuto al momento della vendita.

Il nuovo valore dell`immobile (al quale si possono aggiungere le spese di redazione della perizia, se effettivamente rimaste a carico), inoltre, costituisce quello minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell`imposta di registro e dell`imposta ipotecaria e catastale.

Si evidenzia, infine, che la proroga al 30 settembre 2004 interessa anche la rivalutazione del costo o valore di acquisto dei titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1° luglio 2003, determinato sulla base di una perizia giurata di stima, mediante il pagamento di un`imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, pari al 4% per le partecipazioni qualificate e 2% per quelle non qualificate.

Proroga delle sanatorie fiscali

**L`art.23-decies** del D.L. 355/2003 prevede, inoltre, un`ulteriore proroga dei termini per aderire ai condoni fiscali previsti dalla Legge Finanziaria 2003, già rinviati al 16 marzo 2004 dal D.L. 269/2003 (convertito, con modificazioni, dalla legge 326/2003) ed estesi anche per il periodo d`imposta 2002, dall`art.2, commi 44-49, della L.350/2003 (Finanziaria 2004).

La proroga, disposta al **16 aprile 2004**, riguarda le seguenti sanatorie fiscali:

– “concordato per il gli anni pregressi”” (art.7, legge 289/2002)

– “integrativa semplice”” (art.8, legge 289/2002);

– “condono tombale”” (art.9, legge 289/2002);

– “definizione degli omessi o ritardati pagamenti”” (art.9-bis, legge 289/2002);

– “definizione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull`INVIM“ (art.11, legge 289/2002);

– “definizione dei carichi di ruolo pregressi”” (art.12, legge 289/2002);

– “regolarizzazione delle scritture contabili”” (art.14, legge 289/2002);

– “definizione delle liti potenziali”” (art.15, legge 289/2002);

– “chiusura delle liti fiscali pendenti”” (art.16, legge 289/2002).

In particolare, con riferimento all`art.11 (sanatoria ai fini delle imposte indirette), l`Agenzia delle Entrate, nella Circolare n.7/E del 18 febbraio 2004 (*cfr. Condoni fiscali – Emanati i chiarimenti ministeriali del 19 febbraio 2004*), ha precisato che possono essere oggetto di regolarizzazione gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate fino al 30 settembre 2003, a condizione che entro il 1° gennaio 2004 non sia stato notificato avviso di rettifica o liquidazione della maggiore imposta.

4687-art. 23-bis del D.L. 355-2003ALL1.pdfApri