

Disegno di legge sulle norme per l'ammortamento degli immobili : le richieste dell'ANCE.

31 Maggio 2007

In relazione all'iter del disegno di legge su "Norme fiscali per l'ammortamento degli immobili e in materia di rimborsi IVA per le automobili" (DDL n. 1485/S), attualmente all'esame della Commissione Finanze del Senato, l'ANCE ha evidenziato, nelle apposite sedi parlamentari, alcune sue proposte in ambito fiscale.

L'Associazione, in particolare, ha rilevato l'opportunità di introdurre nel testo legislativo, una norma di proroga, al 31 dicembre 2007, delle agevolazioni fiscali del 36% per l'acquisto di immobili abitativi ristrutturati dalle imprese, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2008.

Tale categoria di interventi è infatti rimasta fuori dalla proroga della detrazione IRPEF del 36% per il recupero del patrimonio edilizio disposta dalla legge 296/06 (finanziaria 2007) per i soli immobili ristrutturati dai privati.

Con altra proposta è stata evidenziata, altresì, la necessità di una disposizione con cui si preveda che le norme di cui all'articolo 35, commi 2,3 e 23 bis del decreto legge 223/06, convertito nella legge 248/06, in materia di "valore normale" degli immobili si intendono applicabili a decorrere dalla data di entrata in vigore del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, previsto dalla legge finanziaria 2007, per l'individuazione dei criteri utili alla determinazione del valore normale suddetto. La normativa introdotta dal decreto legge 223/06 ha, infatti, previsto, nelle cessioni di immobili e relative pertinenze, la possibilità di rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito, quando il valore di trasferimento degli immobili si discosti troppo dal "valore normale" degli stessi (cioè quello mediamente praticato per immobili simili).

Al fine di fornire un riferimento oggettivo, la legge finanziaria ha successivamente demandato ad un apposito provvedimento la definizione periodica dei criteri da utilizzare in sede di accertamento.

Al riguardo, l'ANCE ha rilevato che in assenza di tale definizione, l'applicazione della norma comporta accertamenti basati su criteri arbitrari e non uniformi, con un forte aumento del contenzioso, evidenziando che, comunque, occorre attribuire efficacia all'accertamento presuntivo con riferimento ai soli trasferimenti effettuati in data successiva all'entrata in vigore del dl 223/06 (4 luglio 2006).

Un'ulteriore proposta associativa ha riguardato, infine, un chiarimento interpretativo in merito all'applicazione della normativa sull'imposta di registro sui trasferimenti di aree ed immobili da ristrutturare, prevista dall'art.36, comma 15, del suddetto decreto legge 223/06.

Tale disposizione ha abrogato la norma che prevedeva l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, mantenendo in vigore il regime fiscale agevolato per i soli programmi "prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata".

La formulazione della norma comporta però numerosi dubbi sul suo ambito di applicazione.

Al riguardo, la proposta dell'ANCE è volta a stabilire, in via definitiva, che il regime agevolativo si intende applicabile ai trasferimenti diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che sia presente una quota di edilizia convenzionata, realizzata in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi e dei canoni di locazione.

Quanto evidenziato dall'Associazione ha trovato sostanziale condivisione ed occorrerà ora attendere il prosieguo dell'esame per verificare l'effettiva possibilità di un ampliamento dei contenuti del disegno di legge, anche in relazione agli orientamenti del Governo.