

Manovra finanziaria 2008 – Disegno di legge 1817 A/S

9 Ottobre 2007

Applicazione dell'imposta di registro all'1% per i trasferimenti diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale, proroga fino al 31 dicembre 2010 della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni, reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati e proroga, per lo stesso arco temporale, della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Queste le principali disposizioni, di interesse per il settore delle costruzioni, che accolgono le richieste dell'ANCE, contenute nel **Disegno di Legge Finanziaria 2008** (1817 A/S), attualmente assegnato alla 5ª Commissione permanente (Bilancio) del Senato, in sede referente.

1. Applicazione dell'imposta di registro ridotta per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale (art.2, commi 15-18)

2. Proroga triennale della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni - reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati (art.2, commi 11-13)

3. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (art.2, comma 14)

4. Disposizioni in materia di IRES e IRAP (art. 3)

Principali modifiche alla disciplina dell'imposta sul reddito delle società (IRES)

Principali misure in materia di IRAP

5. Altre misure fiscali

1. Applicazione dell'imposta di registro ridotta per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale (art.2, commi 15-18)

Dal 1° gennaio 2008, per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, viene prevista l'applicazione:

- dell'imposta di registro all'1%;
- delle imposte ipotecaria e catastale pari, complessivamente, al 4%.

Il regime agevolativo viene riconosciuto a condizione che l'intervento edilizio, cui è finalizzato il trasferimento, sia completato entro 5 anni dalla stipula dell'atto.

Contestualmente, viene abrogato l'art. 36, comma 15, del D.L. 223/2006, come modificato dall'art. 1, comma 306, della legge 296/2006, che prevedeva l'applicazione dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna), attualmente vigente per i trasferimenti finalizzati all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata.

In sostanza, per i trasferimenti diretti all'attuazione di tutti i programmi di edilizia residenziale (non solo convenzionata) viene previsto un regime agevolativo, che consiste nell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale pari, complessivamente, al 5% (anziché all'attuale 11%).

2. Proroga triennale della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni - reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati (art.2, commi 11-13)

Per il **triennio 2008-2010**, viene prevista la **proroga**:

- della **detrazione IRPEF del 36% per le spese di recupero** dei fabbricati abitativi, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, introdotta dall'art. 1, comma 1, della legge 449/1997 e successive modificazioni;
- dell'applicazione **dell'IVA agevolata al 10%** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati abitativi, di cui all'art. 7, comma 1, lett. b, della legge 488/1999[1].

E' stata, inoltre, accolta la proposta dell'ANCE relativa alla **reintroduzione della detrazione IRPEF del 36% per l'acquisto di abitazioni comprese in fabbricati interamente ristrutturati** da imprese di costruzioni, che è stata in vigore fino al 30 giugno 2007.

In particolare, l'agevolazione spetta a condizione che:

- **gli interventi di recupero** realizzati sull'intero fabbricato siano **eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010**;
- il **rogito** per l'acquisto delle abitazioni sia **stipulato entro il 30 giugno 2011**.

Viene, infine, confermato l'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera, introdotto dall'art. 1, comma 388, della legge 296/2006, a pena di decadenza dalla detrazione IRPEF del 36% riconosciuta sia per gli interventi di recupero, sia per l'acquisto di abitazioni ristrutturate.

La proroga per il triennio 2008-2010 delle agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio abitativo, combinate al recepimento per lo stesso arco temporale delle direttive comunitarie in materia di aliquota IVA agevolata per gli interventi di manutenzione, conferma quanto da tempo sostenuto dall'ANCE, in ordine all'efficacia di tale strumento di lotta all'evasione ed emersione del lavoro sommerso.

3. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (art.2, comma 14)

Il provvedimento, recependo le richieste dell'ANCE, prevede la proroga sino al 2010 della detrazione pari al 55% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, introdotta dall'art.1, commi 344-347, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge Finanziaria 2007).

Restano ferme le condizioni attualmente vigenti in ordine all'ambito applicativo, agli interventi agevolati ed alla misura massima della detrazione riconosciuta (Cfr. [Guida alle agevolazioni per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici del 22 giugno 2007](#)).

4. Disposizioni in materia di IRES e IRAP (art. 3)

4.1 Principali modifiche alla disciplina dell'imposta sul reddito delle società (IRES)

Nell'ambito delle misure di razionalizzazione dell'IRES (Imposta sul Reddito delle Società), il Disegno di Legge Finanziaria 2008 prevede la **riduzione dell'aliquota IRES**, dall'attuale 33%, al **27,5%**, dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 (periodo d'imposta 2008 per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare), con contestuale modifica della base imponibile.

Tra le misure relative alla modifica della base imponibile, si segnala la **risrittura** delle norme di **deducibilità fiscale degli interessi passivi**.

In particolare, l'art. 3, comma 1, lett. i), dell'attuale testo del DdL prevede l'**abrogazione delle attuali norme** disciplinanti la deducibilità degli interessi passivi (nello specifico, la cosiddetta "*Thin capitalization*" - art.98 TUIR, il "*pro-rata patrimoniale*" - art.97 TUIR ed il "*pro-rata generale*" - art.96 TUIR).

Le regole attualmente vigenti, nella maggior parte dei casi, non limitano la deducibilità degli interessi passivi per le imprese del settore delle costruzioni, tenuto conto che la generalità delle stesse:

- è soggetta agli Studi di Settore e, di conseguenza, risulta esclusa dall'applicazione della "*Thin capitalization*",
- detiene solitamente partecipazioni in società immobiliari, che non generano plusvalenze esenti, per cui non risulta incisa dal "*pro-rata patrimoniale*",
- non consegue ricavi o proventi esenti da imposta, in ragione dei quali si applicherebbe il "*pro-rata generale*".

Allo stesso tempo, l'art. 3, comma 1, lett. h), del DdL, riscrivendo integralmente l'art.96 del TUIR, introduce

una **regola di carattere generale**, in base alla quale:

- gli **interessi passivi** (al netto dell'importo degli interessi attivi) sono **deducibili** sino ad un **ammontare massimo pari al 30% del risultato operativo lordo** (R.O.L., calcolato come differenza tra ricavi e costi della produzione[2], indicati in bilancio);
- la **parte eccedente** tale ammontare massimo è **deducibile nei 5 esercizi successivi, a condizione** che, **per ciascun periodo** d'imposta, **non** sia mai **superato il limite del 30% del risultato operativo lordo** dell'esercizio (per i primi 3 anni di applicazione delle nuove norme, l'eccedenza può essere riportata nei 10 periodi d'imposta successivi).

Il limite alla deducibilità non riguarda gli interessi passivi relativi a prestiti contratti per la costruzione, o ristrutturazione, di immobili alla cui produzione è diretta l'attività d'impresa. Per tali fabbricati, gli interessi passivi continueranno ad aggiungersi ai costi di costruzione o ristrutturazione, risultando così interamente deducibili dai ricavi derivanti dalla vendita degli stessi (art.110, comma 1, lett.b, TUIR - D.P.R. 917/1986).

Per quanto riguarda i lavori eseguiti su commessa, nel calcolo del R.O.L. si tiene conto anche dell'incremento del valore delle rimanenze rispetto al precedente periodo d'imposta che, pertanto, inciderà positivamente nella determinazione della quota d'interessi deducibile.

In merito, l'ANCE ha già intrapreso le più opportune iniziative affinché, anche per tali lavori, venga comunque garantita la deducibilità integrale degli interessi passivi, così come previsto per i beni costruiti per la vendita.

Qualora, infatti, si pervenisse alla previsione di una deducibilità degli stessi interessi nei limiti del 30% del risultato operativo lordo, si inciderebbe profondamente sulla gestione finanziaria dell'impresa e, in particolar modo, per le commesse in corso al 1° gennaio 2008.

Infine, sempre nell'ambito delle misure relative alla modifica della base imponibile IRES, viene prevista la **variazione della durata dei contratti di leasing, ai fini della deducibilità dei relativi canoni** da parte dell'utilizzatore, prevista dall'art. 102, comma 7, del D.P.R. 917/1986.

In particolare, per i contratti di leasing aventi ad oggetto beni immobili, stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2008, la deducibilità viene ammessa a condizione che la **durata** del contratto **non** sia **inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento** del bene (attualmente la durata deve essere pari alla metà del periodo di ammortamento) e, comunque, compresa tra un **minimo di undici** ed un **massimo di diciotto** anni (anziché gli attuali otto e quindici anni).

Principali misure in materia di IRAP

In tal ambito, si segnala, in particolare:

- la **riduzione dell'aliquota IRAP**, dall'attuale 4,25%, **al 3,9%**, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 (periodo d'imposta 2008 per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare).

Contestualmente, vengono introdotte misure di semplificazione e di ampliamento della base imponibile, tra le quali si evidenziano le modifiche riguardanti il sistema di deduzioni dirette a ridurre il cuneo fiscale (art.11, del D.Lgs. 446/1997) che, da 5.000 euro, viene ridotto a 4.600 euro per ogni dipendente impiegato a tempo indeterminato e, per i dipendenti impiegati nelle aree svantaggiate, viene diminuito, da 10.000 euro, a 9.200 euro.

5. Altre misure fiscali

Tra le misure fiscali riguardanti gli immobili, previste dal Disegno di Legge, si segnalano, infine:

- **l'aumento della detrazione ICI per l'abitazione principale** (art. 2, commi 1-2)

In particolare, in aggiunta all'attuale detrazione pari a 103,29 euro, è riconosciuta un'ulteriore detrazione d'imposta annuale, a favore dei soggetti con reddito individuale non superiore ai 50.000 euro annui, pari all'1,33 per mille del valore catastale dell'immobile, fino ad un importo massimo di 200 euro.

- la **detrazione d'imposta per gli inquilini** (art. 2, comma 3)

A favore degli inquilini di unità immobiliari adibite ad abitazione principale (contratti di locazione

stipulati o rinnovati ai sensi legge 431/1998[3]) viene riconosciuta una detrazione pari a:

- 300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 150 euro, se il reddito complessivo è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

[1] Entrambe le misure sono attualmente in vigore fino al 31 dicembre 2007 ai sensi dell'art.1, comma 387, lett. a) e b) della legge 296/2006.

[2] Al lordo delle quote di ammortamento relative ad immobilizzazioni materiali ed immateriali.

[3] Tale detrazione (che riguarda comunque tutti i contratti di locazione, compresi quelli a "canone libero") non è cumulabile con quella già prevista, dall'art.16, comma 1, del TUIR - D.P.R. 917/1986, per i contratti di locazione a canone concordato (di cui all'art.2, comma 3 e all'art.4, commi 2 e 3 della legge 431/1998).

[3775-Disegno di Legge Finanziaria 2008 ALL1.pdf](#)[Apri](#)