

Legge finanziaria 2008: le osservazioni dell'Ance.

28 Novembre 2007

In relazione all'esame della legge finanziaria 2008, da parte della Camera dei Deputati, l'Ance è tornata a rappresentare, nelle sedi politiche competenti, le sue proposte ed osservazioni in merito ai contenuti del provvedimento economico che è stato licenziato, in prima lettura, dal Senato.

In materia fiscale ha rilevato la necessità di introdurre misure a sostegno del mercato delle locazioni ed apportare alcuni correttivi alle disposizioni fiscali che, nell'ultimo anno, hanno "rivoluzionato" la tassazione immobiliare, traducendosi in un pesante aggravio dei costi nello svolgimento della normale attività, e, soprattutto, in un sovraccarico di adempimenti sotto il profilo operativo.

In quest'ottica, pertanto, è prioritario agire:

- sulle nuove regole di deducibilità fiscale degli interessi passivi e a tale proposito l'Associazione ha rilevato che occorre:

- precisare a livello normativo la permanenza, in ogni caso, dell'integrale deducibilità degli interessi passivi relativi a prestiti contratti per l'esecuzione di opere pubbliche e private, così come previsto dall'art. 110, comma 1 lett.b) del TUIR- DPR 917/86, per gli immobili "merce", non apparendo risolutiva la norma che, durante l'esame al Senato del disegno di legge, è stata introdotta per includere, tra gli interessi attivi (altro valore rilevante per la determinazione degli interessi passivi deducibili), quelli virtuali connessi ai ritardati pagamenti dei corrispettivi da parte della Pubblica Amministrazione;

- in relazione alla norma di interpretazione autentica in ordine al disposto dell'art. 90 del TUIR-DPR 917/86, inserita dal Senato, con la quale si prevede la deducibilità degli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili a destinazione abitativa patrimonializzati, secondo le regole di cui al nuovo art. 96 del TUIR, ha sottolineato che, in assenza di modifiche correttive, si avrebbe l'indeducibilità assoluta degli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per la costruzione degli stessi. Al riguardo è stata, quindi, sottolineata l'opportunità di includere questi ultimi nella norma interpretativa dell'art. 90 del TUIR.

- sul cosiddetto "valore normale", introdotto dall'art. 35 del decreto legge 223/06, convertito dalla L. 248/06 dello scorso anno, è assolutamente necessario introdurre delle precisazioni che valgano ad evitare l'applicazione "aggressiva" che oggi si fa di tale norma e, in particolare, ad avviso dell'Associazione, è necessario:

- attribuire efficacia all'accertamento presuntivo, in ogni caso, con riferimento ai trasferimenti immobiliari effettuati in data successiva al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge 223/2006), al fine di garantire il principio di legittimo affidamento anche per le imprese;

- conferire all'oscoscamento tra "valore normale" e corrispettivodichiarato valenza di presunzione semplice, che di per sé non è sufficiente a giustificare la rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito ma legittima esclusivamente l'avvio di ulteriori indagini da parte degli Uffici amministrativi in capo ai contraenti;

- sulla imposizione sul reddito derivante dalla locazione di abitazioni introducendo una tassazione sostitutiva del 20%;

- sulla disposizione che ha reintrodotto la detrazione IRPEF del 36% per l'acquisto di abitazioni comprese in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzioni, occorre precisare che è agevolato fino al 30 giugno 2011 (data ultima fissata per il rogito) l'acquisto di abitazioni comprese in fabbricati oggetto di interventi di recupero incisivo ultimati a partire dal 1° gennaio 2008 e fino al 31 dicembre 2010, a prescindere dalla data di inizio dei lavori.

L'Ance si è, inoltre, soffermata su una importante disposizione con la quale si fa divieto alle pubbliche amministrazioni di inserire clausole compromissorie nei contratti aventi ad oggetto lavori, forniture e

servizi ovvero di sottoscrivere compromessi sancendo, in sostanza, l'abolizione dell'arbitrato relativamente a tali contratti.

Ha evidenziato che sulla norma in oggetto si esprime forte contrarietà, per motivi anzitutto pragmatici e di opportunità, ma anche per perplessità di ordine giuridico.

Al riguardo, ha sottolineato come l'abolizione dell'arbitrato negli appalti pubblici sia dannosa per le imprese perchè le priva di uno strumento agile e tecnicamente specializzato per la risoluzione delle controversie, lesiva dell'autonomia negoziale, ma sia anche suscettibile di aggravare la crisi della giustizia ordinaria, che vedrebbe il proprio carico di lavoro notevolmente accresciuto dalle numerose cause nella materia de qua, caratterizzate da rilevante complessità e tecnicismo.

Riguardo alla normativa sulle prestazioni energetiche l'Associazione ha sottolineato la necessità di rivedere le disposizioni contenute nella legge finanziaria del passato anno sull'obbligatorietà dell'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione ai fini del rilascio del permesso di costruire al fine di non indebolire il processo spontaneo del mercato sull'applicazione di ulteriori tecnologie innovative che conseguano gli stessi risultati di risparmio energetico.

Così come occorrerebbe dare seguito alla norma che stabiliva un contributo per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici che conseguissero prestazioni energetiche particolarmente elevate in termini di risparmio.

Al riguardo, sarebbe opportuno provvedere ad emanare il decreto attuativo sulle condizioni e le modalità di accesso all'erogazione dell'incentivo, subordinatamente al quale le imprese potranno attuare le attività per accedere al suddetto contributo.

In relazione alle agevolazioni previste nella legge finanziaria 2007 riguardanti il conseguimento del risparmio energetico in edilizia, è stato sottolineato che le stesse trovano ostacoli ad una completa ed efficace attuazione, proprio sui limiti alle distanze ed alle altezze degli edifici per cui occorre inserire una apposita deroga ai termini indicati dal Codice Civile e dai regolamenti edilizi. Molti interventi di coibentazione termica, che raggiungono il massimo effetto mediante l'applicazione di "pacchetti" isolanti sulle pareti esterne o sulle coperture degli edifici, non possono, infatti, essere realizzati in mancanza della deroga richiesta.

Sul fabbisogno energetico degli edifici di cui al D.Lgs. 192/05, modificato dal D.Lgs. 311/06, è stato sottolineato che le nuove norme introducono ulteriori limiti per il suddetto fabbisogno, previsti con decorrenza dal 2008 e dal 2010, e prevedono una doppia verifica relativa oltre che ai limiti di fabbisogno di energia, anche alla trasmittanza termica dei vari elementi costituenti l'involucro edilizio. È quindi auspicabile tornare all'impostazione originaria del D.Lgs. 192/05, fissando i limiti di fabbisogno di energia primaria differenziati per le diverse categorie di edifici, senza l'ulteriore verifica delle trasmittanze e procrastinare le scadenze del 2008 e del 2010, ovvero sopprimere la scadenza del 2008 lasciando in vita solo quella del 2010.

L'Associazione ha, poi, evidenziato alcune osservazioni sulle misure contenute nel decreto legge 159/07 su "Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale" (DDL 1819/S) "collegato" alla legge finanziaria propriamente detta, in materia di edilizia abitativa. Il decreto legge in oggetto prevede all'art. 21 bis la destinazione delle risorse residue originariamente destinate ai programmi costruttivi di cui all'art. 18 della L. 203/91, al finanziamento dei Contratti di quartiere e in quota parte anche degli interventi per i terremoti di Molise e Foggia. L'articolo conferma la scadenza del 31 dicembre 2007 per la ratifica degli accordi di programma con i quali vengono rilocalizzati i programmi precisando che le risorse da considerare residue sono quelle non "impegnate" alla medesima data. Considerata la necessità di confermare tutti i sostegni possibili ai dipendenti dello Stato appartenenti alle forze dell'ordine, ivi compresa l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale ed agevolato (3000 alloggi immediatamente cantierabili) e considerata l'opportunità di tenere in debito conto la volontà delle Comunità locali di realizzare tali programmi che vengono ritenuti anche fattore di sviluppo e di riqualificazione urbane, occorre ammettere a finanziamento tutti gli accordi di programma ratificati dai Consigli comunali entro il 31 dicembre 2007, così come previsto dal comma 1, dell'art. 11, della L. 136/99 e a procedere, una volta verificati i requisiti, alla stipula

delle convenzioni, al fine di garantire una rapida attuazione degli interventi.

Occorre inoltre, inserire disposizioni volte ad accelerare la realizzazione della quota di edilizia sovvenzionata prevista dall'art. 18 della L. 203/91, dando anche la possibilità di assegnazione degli alloggi agli appartenenti alle forze armate.

In materia di edilizia appare, altresì, poco chiara e preoccupante la norma relativa alle Società immobiliari pubbliche.

La norma va valutata, infatti, con attenzione per i riflessi che potrebbero esservi sul settore e sulla concorrenza a seguito della proposizione di una struttura finanziaria pubblica che opererebbe non solo nel settore finanziario, ma anche in quello immobiliare.

L'Ance, in materia di urbanistica, ha evidenziato, infine, la necessità di agevolare la dotazione sul territorio delle opere di urbanizzazione, vincolando nuovamente i proventi dei permessi di costruire alla realizzazione di tali opere, come in passato già previsto dalla L. 10/77. Allo stesso fine sarebbe altresì opportuno prevedere la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del titolare del permesso di costruire a scomputo del contributo di costruzione previsto dall'art. 16 del DPR 380/01.

In particolare si dovrebbe prevedere un meccanismo di compensazione degli eventuali maggiori costi sostenuti nella realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione con lo scomputo totale o parziale del suddetto valore dalla quota di contributo relativa al costo di costruzione. Inoltre, in luogo del pagamento della quota dovuta, al titolare del permesso di costruire potrebbe essere attribuita la possibilità di obbligarsi a realizzare direttamente le opere a scomputo non soltanto della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, ma anche della quota relativa al costo di costruzione. Si vedano precedenti del 10 ottobre 2007, del 15 ottobre 2007 e del 17 ottobre 2007.