

# Legge finanziaria 2009: le proposte dell' ANCE al Senato.

---

9 Dicembre 2008

In relazione al prosieguo dell' iter legislativo del disegno di legge finanziaria 2009 (DDL 1209/S), l' ANCE è tornata a rappresentare, nelle sedi politiche competenti, le proposte sui contenuti del provvedimento economico, all' esame del Senato dopo essere stato approvato in prima lettura dalla Camera dei Deputati.

In particolare, ha evidenziato come la norma introdotta dalla L.244/07 (finanziaria 2008) sulla riduzione da sette a tre anni della permanenza nel Bilancio dello Stato dei residui passivi delle spese in conto capitale già impegnate prima della loro perenzione, rappresenti un ostacolo alla regolarità nei trasferimenti alle imprese, comportando, spesse volte, l' impossibilità di incassare le somme relative ad opere eseguite, a forniture di beni e servizi, a finanziamenti per programmi di investimento.

La procedura necessaria alla iscrizione dei fondi perenti richiede, infatti, tempi amministrativi molto lunghi, che arrivano a superare i sei mesi per l' approvazione dei decreti necessari alla rassegnazione. A fronte di questi ritardi nei pagamenti le stesse imprese si trovano esposte nei confronti del sistema bancario con la conseguenza di incorrere in una crisi finanziaria in grado di mettere in discussione la loro stessa sopravvivenza.

L' Associazione ha, pertanto, sottolineato la necessità di ripristinare i termini della perenzione dei residui passivi delle spese in conto capitale vigenti prima della modifica introdotta dalla legge finanziaria 2008.

In materia fiscale ha rilevato la necessità di prevedere la neutralizzazione fiscale dei trasferimenti immobiliari finalizzati all' attuazione dei programmi integrati di intervento previsti dall' art.11 del decreto legge 112/08, convertito dalla legge 133/08, sul "piano casa".

Attualmente, infatti, come previsto dalla legge 244/07 (finanziaria 2008) i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all' attuazione dei programmi di edilizia residenziale, sono assoggettati ad un regime fiscale ridotto consistente nell' applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale pari, complessivamente, al 5% , anziché all' 11%, a condizione che l' intervento edilizio sia completato entro 5 anni dalla stipula dell' atto.

L' Associazione ha sottolineato come tale previsione normativa non appaia sufficiente a promuovere e valorizzare la partecipazione degli operatori privati ai programmi di edilizia a carattere "sociale", considerando che le imposte sui trasferimenti sono fiscalmente non detraibili e finiscono per incidere sui costi di costruzione particolarmente nella fase propedeutica di inizio dell' attività in cui gli operatori sono più esposti sotto il profilo finanziario.

Pertanto al fine di stimolare il soggetto privato a rispondere alla domanda di alloggi "sociali" sarebbe opportuno che i trasferimenti di aree, fabbricati e volumetrie diretti all' attuazione degli interventi previsti dall' art.11 del decreto legge 112/2008 sia assoggettati ad Imposta di Registro ed Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa.

Inoltre, tenuto conto della finalità sociale che sottende in ogni caso la realizzazione di tutti i programmi di edilizia residenziale convenzionata, non rientranti tra quelli relativi al "piano casa", dovrebbe essere prevista, per i trasferimenti di aree, fabbricati e volumetrie, diretti all' attuazione di questi ultimi, l' applicazione dell' imposta di registro all' 1% e delle ipotecarie e catastali in misura fissa, anziché delle imposte (pari complessivamente al 5%) previste dalla normativa vigente.

L' ANCE si è soffermata, inoltre, sulla necessità di modificare l' attuale disciplina IVA delle operazioni immobiliari che per effetto del decreto legge 223/06, convertito dalla legge 248/06, ("Visco-Bersani") ha subito rilevanti modifiche.

In particolare, l' art.10, comma 1, n.8-bis), del D.P.R. 633/1972 stabilisce, per la cessione di fabbricati

abitativi, un regime generale di esenzione da IVA, salvo l'unica eccezione relativa ai trasferimenti posti in essere dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" delle medesime abitazioni, entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori (o anche successivamente, solo nell'ipotesi di fabbricati concessi in locazione convenzionata).

Al di fuori di tale ipotesi, tutte le operazioni di cessione di immobili residenziali devono considerarsi esenti da IVA ed assoggettate ad imposta proporzionale di Registro.

La mutata disciplina fiscale dei trasferimenti di immobili residenziali ha interessato anche le imprese operanti nel settore delle costruzioni, le quali, precedentemente alle modifiche normative, ponevano in essere cessioni immobiliari comunque assoggettate ad IVA.

Ciò comporta un notevole incremento dei costi di produzione, penalizzando anche le imprese virtuose che non riescono a vendere interamente gli immobili costruiti entro 4 anni per le avverse condizioni di mercato.

È stata, quindi, evidenziata la necessità di modificare l'attuale disciplina IVA delle cessioni di fabbricati abitativi, prevedendone in ogni caso l'assoggettamento all'imposta qualora poste in essere da imprese che, in via esclusiva o prevalente, svolgono attività di costruzione di immobili.

Per esigenze di coordinamento, è, inoltre, necessario prevedere l'applicazione dell'IVA anche con riferimento alle cessioni di fabbricati strumentali (di cui all'art.10, comma 1, n.8-ter, lettera a, del D.P.R. 633/1972), effettuate dalle imprese che, in via esclusiva o prevalente, svolgono attività di costruzione di immobili.

Riguardo alla problematica del cosiddetto "valore normale" introdotto dall'art.35 del decreto "Visco-Bersani" la cui disciplina è stata successivamente modificata dalla legge finanziaria 2008, è stata evidenziata la necessità di intervenire in materia attribuendo valenza di presunzione semplice allo scostamento tra "valore normale" e corrispettivo dichiarato anche con riferimento ai trasferimenti immobiliari effettuati in data successiva al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge 223/06), e non solo come attualmente previsto per gli atti anteriori a tale data.

Questo al fine di garantire il principio di legittimo affidamento del contribuente ed evitare un forte contenzioso che finirà per ripercuotersi negativamente sia sull'Erario, sia sulle imprese costrette a confrontarsi con orientamenti giurisprudenziali ed amministrativi del tutto contraddittori.

Altro punto è rappresentato dal sistema fiscale oggi in vigore in materia di affitti che ha di fatto la conseguenza di ridurre l'offerta di abitazioni per la locazione e di rendere poco trasparente il mercato.

Questo accade perché il reddito derivante dalla locazione di alloggi di proprietà dei privati viene sommato al reddito complessivo: il che si traduce nel fatto che tale reddito viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario.

L'esito di questo regime è di ridurre la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto e in un quadro di pesante disagio sociale, causato proprio dalla carenza di abitazioni per l'affitto, questa situazione richiede di essere immediatamente corretta.

L'Ance ha quindi proposto di introdurre l'applicazione di un'imposta sostitutiva, pari al 20%, per i redditi derivanti dalla locazione di case di civile abitazione non di lusso di nuova costruzione, o incisivamente ristrutturate, cedute dalle imprese che hanno eseguito gli interventi medesimi, limitatamente al periodo di effettiva locazione, per la durata di 10 anni.

Tale misura, che nella sua gradualità applicativa darebbe un limitato impatto sul gettito, costituirebbe un significativo impulso all'allocazione del risparmio in tale settore, offrendo così una risposta adeguata alla crescente domanda di case in affitto, e consentirebbe, altresì, una maggior trasparenza del mercato delle locazioni immobiliari ed un recupero del sommerso.

L'Associazione si è poi trattenuta sulla normativa per la riqualificazione energetica degli edifici e, in particolare, sull'ambito applicativo della detrazione fiscale del 55%, introdotta dalla legge 296/06 e successivamente prorogata fino al 2010 dalla legge 244/07 (leggi finanziarie per il 2007 e 2008).

Al riguardo, infatti, recenti interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate intendono escludere dall'agevolazione gli interventi realizzati su tutti gli immobili concessi in locazione a terzi, siano questi a destinazione residenziale o strumentali "per natura" (di cui all'art.43, comma 2, secondo periodo,

del TUIR – D.P.R. 917/1986).

Questi ultimi pronunciamenti ministeriali che non paiono trovare fondamento nel dettato normativo, si traducono, per le imprese che operano nel settore immobiliare, in una drastica riduzione dell'ambito applicativo del beneficio fiscale, non potendo queste vedersi riconosciuta la detrazione nè per i fabbricati destinati alla vendita, nè per quelli concessi in locazione a terzi.

Ferma restando la necessità di un ripensamento delle agevolazioni fiscali, al fine di evitare un uso indiscriminato dei benefici che non comporti effettivamente un miglioramento della qualità energetica degli edifici esistenti occorre, nel frattempo, confermare l'applicazione della detrazione fiscale quantomeno con riferimento agli immobili concessi in locazione a terzi, ivi compresi quelli posseduti dai titolari di reddito d'impresa, esercenti attività di compravendita e gestione immobiliare.

È, pertanto, opportuno riconoscere, a livello normativo, la possibilità di applicare la detrazione del 55% anche con riferimento agli interventi "energetici" realizzati sugli immobili esistenti, concessi in locazione.

Le proposte illustrate hanno trovato condivisione ed occorrerà ora verificare la disponibilità del Governo ad accogliere modifiche al disegno di legge giunto alla sua seconda lettura.

Si veda precedente del 29 ottobre 2008.