

Finanziaria 2010: le proposte dell' ANCE al Senato.

26 Ottobre 2009

L' ANCE, facendo seguito a quanto evidenziato nel corso dell' audizione presso le Commissioni Bilancio di Senato e Camera dei Deputati, ha svolto una serie di incontri con esponenti di maggioranza ed opposizione, evidenziando le proprie osservazioni e proposte sul disegno di legge finanziaria.

In particolare, l' Associazione, in materia fiscale, ha evidenziato la necessità di superare la disciplina IVA applicabile alle operazioni di cessione e locazione di immobili, introdotta dal decreto legge 223/06, convertito dalla L. 248/2006 (c.d. Visco-Bersani).

Il provvedimento suddetto ha, infatti, stabilito un regime generale di esenzione da IVA ed assoggettamento ad imposta proporzionale di registro tranne che nell' ipotesi di trasferimenti posti in essere dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici delle abitazioni, entro 4 anni dall' ultimazione dei lavori, o anche successivamente nel caso di fabbricati concessi in locazione convenzionata (art.10, comma 1, n. 8-bis).

Ad avviso dell' Ance, occorrerebbe sospendere tale disciplina, che ha comportato per il settore delle costruzioni un significativo aumento dei costi di produzione, prevedendo, in via transitoria, l' assoggettamento ad IVA delle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici dei medesimi, se il termine di ultimazione dei lavori sia già scaduto o scada entro il 31 dicembre 2012, ovvero superarla, disponendo l' assoggettamento ad IVA, senza limiti temporali, sia delle cessioni di fabbricati sia delle locazioni, nell' ambito di piani di edilizia abitativa convenzionata, effettuate dalle imprese costruttrici degli immobili stessi o che vi abbiano eseguito incisivi interventi di recupero edilizio.

Per quanto riguarda la locazione di abitazioni, è stata, inoltre, evidenziata l' opportunità di ripristinare l' assoggettamento ad IVA, con aliquota al 10%, delle locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita. L' Ance si è soffermata, altresì, sul regime della deducibilità, ai fini IRES, degli interessi passivi derivanti da rapporti di natura finanziaria che secondo l' art.96 del TUIR (DPR 917/86) risultano pienamente deducibili, in ciascun periodo d' imposta solo fino a concorrenza degli interessi attivi e dei proventi assimilati, mentre la parte eccedente può essere dedotta entro un importo massimo del 30% del risultato operativo lordo (ROL) di periodo.

Al riguardo, è stato rilevato che soprattutto in periodi di recessione economica come quello attuale, in cui i tempi di smobilizzo dei beni costruiti per la vendita si è allungato, le imprese di costruzione risentono sia dell' aumento dell' invenduto, sia della non deducibilità degli interessi passivi.

Occorrerebbe, quindi, al fine di evitare l' aumento dei costi produzione, prevedere la piena deducibilità degli interessi passivi relativi ai beni merce dal momento dell' acquisto dell' area soggetta a valorizzazione urbanistica e sino a 4 anni dall' ultimazione dei lavori.

Sul tema delle locazioni immobiliari, è stata rilevata l' opportunità di introdurre una tassazione agevolata, con aliquota al 20%, per il reddito derivante dalla locazione di abitazioni di nuova costruzione, o su cui sono stati eseguiti interventi incisivi di recupero, cedute negli anni 2010, 2011 e 2012 dalle imprese costruttrici o da che vi abbiano eseguiti i lavori di ristrutturazione.

Tale misura darebbe, infatti, un impulso decisivo all' allocazione del risparmio nel settore offrendo risposta adeguata alla sempre crescente domanda di abitazioni in affitto e consentendo, altresì, una maggior trasparenza del mercato delle locazioni ed un recupero del sommerso.

Nell' ambito della fiscalità urbanistica, con altra proposta è stata sottolineata la necessità di estendere da 5 a 10 anni il termine per il completamento dell' intervento edilizio previsto come condizione per l' applicabilità del regime fiscale agevolato (con imposta di registro all' 1% ed imposte ipo-catastali al 4% complessivo), a favore dei trasferimenti di immobili diretti all' attuazione di programmi di edilizia residenziale. Il termine di 5 anni dalla stipula dell' atto di trasferimento risulta, infatti, del tutto

insufficiente ai fini del completamento dell'intervento, tenendo conto dei tempi amministrativi per il rilascio dei provvedimenti urbanistici e di quelli necessari all'effettiva esecuzione dell'opera. Sono stati, inoltre, illustrati appositi incentivi fiscali finalizzati a sostenere la domanda sia di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, sia di nuovi edifici ad alto rendimento energetico.

Nello specifico, in relazione alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti, per il triennio 2010-2012, la detrazione d'imposta pari al 55%, prevista dalla L.296/06 (finanziaria 2007) andrebbe riconosciuta in ogni caso per gli interventi che conseguano i valori di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale EPI di cui all'allegato C, numero 1, tabella 1.1 del D.Lgs 192/05. In caso gli interventi non conseguano i suddetti valori di energia primaria, ma raggiungano quelli previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico 11 marzo 2008, potrebbe essere riconosciuta una detrazione nella misura del 36% da ripartire in cinque quote annuali di pari importo.

Per lo stesso triennio, agli acquirenti, da imprese di costruzione o cooperative edilizie, di abitazioni ad alta efficienza energetica, nuove o sulle quali siano stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della L.457/78, dovrebbe essere riconosciuta la detrazione fiscale di parte dei maggiori costi di costruzione, da ripartirsi in cinque quote annuali, entro un tetto determinato per unità immobiliare.

Condizione per l'accesso alle detrazioni d'imposta dovrebbe essere la certificazione del raggiungimento delle prestazioni energetiche, secondo le procedure previste dal D.Lgs 192/05, da soggetto accreditato.

In materia di politiche energetiche, l'Associazione si è soffermata, altresì, sulla normativa prevista dall'art.1, comma 289 della L.244/07 (finanziaria 2008), con cui si stabiliva che, a decorrere dal 1° gennaio 2009 - termine successivamente prorogato al 1° gennaio 2010, con il DL207/08, convertito dalla L.14/09 - il rilascio del permesso di costruire fosse subordinato all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1kW per ciascuna unità abitativa o 5 kW nel caso di edifici industriali.

Al riguardo, è stato rilevato che il rispetto di tale obbligo richiede normative tecniche di contorno ad oggi ancora mancanti. Inoltre, la materia è disciplinata già dal D.Lgs 192/05 che, però, prevede l'emanazione di un apposito decreto per regolamentare in dettaglio gli aspetti relativi a prescrizioni minime, caratteristiche tecniche e costruttive degli impianti di produzione di energia elettrica.

È stata, quindi, evidenziata la necessità di un differimento del limite temporale al 1° gennaio 2012 che consentirebbe l'emanazione del decreto suddetto.

Sono state, infine, formulate due proposte volte al sostegno delle imprese e dei livelli occupazionali nell'attuale congiuntura economica sfavorevole.

Al tal fine, è stata rilevata, in particolare, la necessità di prevedere la corresponsione del contributo CIG ordinaria per un periodo massimo di sei mesi continuativi, anziché tre, nonché, analogamente agli altri comparti industriali, il riconoscimento dei periodi di proroga fino ad un massimo di dodici mesi con sospensione totale dell'attività lavorativa.

È stata, altresì, prospettata l'opportunità di una modifica della normativa sulla rateizzazione dei debiti Inps, con la previsione di un numero massimo di rate mensili per i debiti non iscritti a ruolo pari a 60, come già stabilito per i debiti iscritti, in modo da consentire alle imprese di accedere a maggiori dilazioni di pagamento.

Si veda precedente del 20 ottobre 2009.