DdL di conversione del DL 201/2011 “Manovra Monti”” – Approvazione al Senato

23 Dicembre 2011

Il 22 dicembre il Senato ha definitivamente approvato il Disegno di Legge di conversione (3066 A/S) del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n.201, recante “*Disposizioni urgenti per la crescita, l`equità e il consolidamento dei conti pubblici*“ – cd. “*Manovra Monti*“ – pubblicato sul *S.O.* n. 251/L, alla *Gazzetta Ufficiale* n.284 del 6 dicembre 2011.

Nel provvedimento, ora in attesa di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, vengono sostanzialmente confermate tutte le disposizioni già contenute nel D.L. 201/2011, come modificate ed integrate nel precedente passaggio alla Camera dei Deputati (cfr. DdL di conversione del DL 201/2011 “Manovra Monti”” – Approvazione della Camera*del 20 dicembre 2011*).

Tra le misure fiscali del “*pacchetto casa*“, si ricordano l`introduzione anticipata al 2012 dell`IMU, applicata anche sulla “*prima casa*“, la messa a regime della detrazione del 36% e la proroga di un ulteriore anno della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici.

Accanto a queste, il provvedimento contiene anche la sostituzione del taglio lineare delle agevolazioni fiscali, previsto dalla “Manovra di Ferragosto”” (D.L.138/2011, convertito con modificazioni in legge 148/2011), con l`aumento “*temporaneo*“ di 2 punti percentuali delle aliquote IVA del 21% e del 10% per il trimestre ottobre-dicembre 2012, che potrebbe divenire “*strutturale*“ nel 2013 e subire un ulteriore incremento dello 0,5% dal 2014, qualora non venga portata a termine la riforma fiscale entro settembre 2012, tale da assicurare specifici e determinati effetti sul gettito erariale.

Presenti, inoltre, anche un insieme di “*misure per sviluppo*“, tra le quali la deducibilità dall`IRES/IRPEF della quota di IRAP relativa al costo del lavoro.

1. “*Pacchetto Casa*“

Per quanto riguarda le misure riguardanti la casa, il D.L. 201/2011 prevede:

– ***l`introduzione dal 2012 dell`IMU in sostituzione dell`ICI e la rivalutazione dei coefficienti catastali – Art.13***

Viene anticipata al 2012 l`introduzione dell`Imposta Municipale Propria (IMU) prevista dagli artt.8-9 del D.Lgs. 23/2011 (Decreto attuativo del “*federalismo fiscale municipale*“), che verrà applicata sul possesso degli immobili, ivi compresa l`abitazione principale, in sostituzione dell`ICI e dell`IRPEF, e relative addizionali, dovute sugli immobili non locati.

La nuova imposta municipale si applicherà in via sperimentale nel triennio 2012-2014, con le modalità stabilite dall`art.13 del D.L. 201/2011, per entrare a regime dal 2015.

L`aliquota ordinaria è stabilita nello 0,76% (con facoltà dei Comuni di ridurla o aumentarla dello 0,3%), mentre per l`abitazione principale e relative pertinenze[1] è pari allo 0,4% (con possibilità per i Comuni di aumentarla o ridurla dello 0,2%) e per i fabbricati rurali ad uso strumentale[2] è ridotta allo 0,2% (con possibile riduzione sino allo 0,1%).

Viene stabilito, inoltre, che i Comuni possano applicare l`aliquota allo 0,4% anche per gli immobili strumentali e per gli immobili posseduti da soggetti IRES (società di capitali), nonchè, più in generale, per quelli concessi in locazione a terzi.

La base imponibile è pari, per i fabbricati, alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali, aggiornati *ad hoc* ai soli fini IMU.

Per le aree edificabili, resta invece ferma la base imponibile ICI, pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell`anno di imposizione.

In sostanza, le novità conseguenti all`anticipazione dell`IMU riguardano principalmente:

· la **tassazione dell`abitazione principale e delle relative pertinenze**[3].

Come anticipato, per tali immobili, l`aliquota è fissata allo 0,4%, con facoltà del Comune di aumento o riduzione dello 0,2%, ed è stabilita l`applicazione di una detrazione pari a 200 euro.
Nel testo approvato dalla Camera, per gli anni 2012 e 2013, viene prevista una maggiorazione della suddetta detrazione, pari a 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (con dimora e residenza nell`abitazione). Tale maggiorazione non può comunque superare l`importo di 400 euro (in sostanza, la detrazione complessiva potrà arrivare sino ad un massimo di 600 euro);
· la **rivalutazione dei coefficienti catastali**, presi a base per la determinazione dell`imposta dovuta[4].
In particolare per le abitazioni, il "*coefficiente moltiplicatore*" passa da 100 a 160, conseguentemente la base imponibile IMU è determinata dalla rendita catastale rivalutata del 5%, moltiplicata per 160.
Nel testo licenziato dalla Camera, inoltre, viene fissato ad 80 (anzichè 60) il coefficiente moltiplicatore per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 "*istituti di credito, cambio e assicurazione*" e viene previsto, inoltre, che il coefficiente stabilito per gli immobili classificati nel Gruppo D – *Opifici e altri fabbricati strumentali* (ad eccezione della categoria D/5) verrà incrementato dal 2013, passando, da 60, a 65.
Pertanto, anche alla luce delle modifiche approvate, ai fini della determinazione dell`IMU dovuta, dovrà essere operato il seguente calcolo:
Rendita Catastale x1,05 x :
o **160** per i fabbricati di Gr. A (esclusi A/10) e cat. C/2, C/6 e C/7
o **140** per i fabbricati di Gr. B e cat. C/3, C/4 e C/5
o **80** per i fabbricati di cat. D/5
o **80** per i fabbricati di cat. A/10
o **60** per i fabbricati di Gr. D (esclusi D/5). Dal 2013, tale moltiplicatore sarà pari a 65
o **55** per i fabbricati di cat. C/1
Una parte del gettito dell`IMU viene riservato allo Stato. Questa è pari al 50% dell`imposta calcolata applicando l`aliquota ordinaria dello 0,76% su una base imponibile complessiva di tutti gli immobili (esclusa quella relativa all`abitazione principale e ai fabbricati rurali ad uso strumentale), al lordo di ogni detrazione o riduzione di aliquote deliberata dai Comuni.
Per il settore delle costruzioni, e per l`immobiliare in genere, l`introduzione dell`IMU graverà pesantemente non solo sulla casa (sia sull`abitazione principale che su quelle locate), con evidenti effetti depressivi sul mercato, ma anche, in generale, sugli stessi immobili delle imprese, ivi incluso il cd. "*magazzino*" delle imprese edili.
Già da tempo, l`ANCE ha evidenziato che la tassazione del "*magazzino*" (con l`attuale ICI e, dal 2012, con l`IMU) è una forma di imposizione iniqua, che colpisce le imprese proprio nei momenti di difficoltà, in cui il mercato non drena rapidamente l`offerta, ed è l`unica forma di tassazione sull`invenduto tra i settori industriali.
Inoltre, l`aumento dei "*coefficienti moltiplicatori*" per la determinazione dei valori catastali, con un unico coefficiente, non tiene conto delle differenze tra nuovi e vecchi accatastamenti (in molte realtà gli accatastamenti dei fabbricati di nuova costruzione sono già molto più vicini al valore reale), nè dell`allocazione territoriale dei fabbricati;
– ***l`istituzione dal 2013 della T.A.R.E.S. (nuovo tributo comunale sui rifiuti e servizi) – Art.14***
Dal 1° gennaio 2013, sarà istituita in tutti i Comuni del territorio nazionale il nuovo tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (cd. "*TARES*"), che sostituirà tutti i vigenti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti urbani.
Il nuovo tributo sarà dovuto da tutti i possessori, occupanti o detentori a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti urbani (fanno eccezione le aree scoperte pertinenziali o accessorie alle abitazioni e quelle condominiali non detenute o occupate in via esclusiva).
La nuova imposta si applicherà in base a 2 componenti:
a. una tariffa commisurata alla quantità dei rifiuti prodotti in relazione alla superficie dell`immobile (cd. "*TARES rifiuti*");

b. una maggiorazione della tariffa, pari a 0,30 euro a metro quadro di superficie (aumentabile fino a 0,40 euro, con graduazione in ragione della tipologia di immobile ed alla zona di ubicazione) che va a finanziare i servizi indivisibili del Comune (ad es. illuminazione, sicurezza- cd. "*TARES servizi*").
La tariffa verrà stabilita con Decreto regolamentare entro il 31 ottobre 2012;

– ***la messa a regime dal 2012 del "36%" – Art. 4***

Dal 1° gennaio 2012, viene resa strutturale la detrazione IRPEF del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni, che viene estesa anche alla ricostruzione ed al ripristino degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi. A quest`ultimo riguardo, il disegno di legge di conversione approvato dalla Camera specifica che la dichiarazione dello stato d`emergenza (necessaria per poter accedere alla detrazione in tale fattispecie) può essere anche anteriore al 1° gennaio 2012 (data di entrata in vigore della disposizione).
Resta fermo che la detrazione si applica nella misura del 36% delle spese sostenute fino ad un massimo di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.
Per quanto riguarda gli interventi condominiali, il disegno di legge di conversione specifica che sono agevolabili i lavori eseguiti su tutte le parti comuni dell`edificio residenziale, così come elencate nell`art.1117 del Codice Civile[5].
Confermata anche l`applicabilità della detrazione agli acquisti di immobili residenziali ristrutturati e ceduti da imprese edili, a condizione che l`acquisto sia effettuato entro i 6 mesi successivi all`ultimazione dei lavori.
A tal proposito, l`ANCE ha già evidenziato l`esiguità del periodo temporale concesso per l`acquisto dell`immobile "agevolato"" (6 mesi dall`ultimazione dei lavori), che rende sostanzialmente inapplicabile l`agevolazione, soprattutto in periodi di contrazione del mercato come quello attuale.
Si sottolinea che la disposizione agevolativa si applica anche agli interventi di risparmio energetico (ai sensi del co. 1 lett. h del nuovo art. 16*bis* del T.U.I.R.-D.P.R. 917/1986), ma solo a partire dal 2013, ossia successivamente al termine di vigenza della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici.
Ciò comporta che, a differenza di quanto finora stabilito, per il periodo d`imposta 2012, gli interventi di riqualificazione energetica, che non consentono il conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti per il 55%, sono esclusi dal 36%.
Da ultimo, si segnala che il Legislatore torna sul tema della trasferibilità della detrazione a fronte della cessione dell`abitazione oggetto dell`intervento di recupero.
In tal ambito, si ricorda che l`art.2, commi 12-*bis* e 12-*ter*, del D.L. 138/2011, convertito con modificazioni nella legge 148/2011[6], a decorrere dal 17 settembre 2011[7], ha riconosciuto al venditore, nell`ipotesi di vendita di un`abitazione su cui siano stati eseguiti gli interventi di recupero, la facoltà di scegliere tra:
– continuare ad utilizzare in prima persona la detrazione;
– trasferirla all`acquirente.
Dal 2012, il nuovo art.16*bis* del TUIR, al co.8, ribadendo la possibilità di scelta per il venditore, chiarisce definitivamente che, in assenza di specifiche indicazioni nell`atto di trasferimento, il beneficio viene automaticamente trasferito all`acquirente dell`immobile;

– ***proroga per il 2012 del "55%" – Art.4, co.4***

Viene prevista anche la proroga, sino al 31 dicembre 2012, della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (originariamente in scadenza il prossimo 31 dicembre 2011), con le medesime modalità operative attualmente vigenti.
è stato, inoltre, esteso l`ambito applicativo della detrazione con riferimento agli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (in tal caso il limite massimo di detrazione spettante è pari a 30.000 euro, così come già previsto per la sostituzione degli impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione).

2. Aumento aliquote IVA (Art.18)

Dal 1° ottobre al 31 dicembre 2012, è previsto l`aumento di 2 punti sia per aliquota IVA ridotta del 10% sia per quella ordinaria del 21% (si passa rispettivamente al 12% e al 23%).

Tale aumento verrà mantenuto anche nel 2013 ed ulteriormente incrementato dello 0,5% dal 1° gennaio 2014, qualora entro il 30 settembre 2012 non sia entrata in vigore la Riforma fiscale, con un conseguente maggior gettito almeno pari a:
– 13,119 miliardi di euro nel 2013,
– 16,4 miliardi dal 2014[8].
In sostanza, l`aumento di 2 punti delle aliquote del 21% e del 10% prevista per il trimestre ottobre-dicembre 2012 ha carattere congiunturale, ma potrebbe diventare strutturale dal 2013 e subire un ulteriore incremento dello 0,5% dal 2014, se non saranno raggiunti i suddetti obiettivi di gettito.
Al momento, tuttavia, viene eliminato il "*taglio lineare*" delle vigenti agevolazioni fiscali (5% per il 2012 e 20% per 2013), originariamente previsto dall`art.40 del D.L. 98/2011 (convertito con modificazioni nella legge 111/2011) e successivamente anticipato dall`art.1, co. 6 del D.L. 138/2011 (convertito con modifiche nella legge 148/2011 – cd. "*Manovra di ferragosto*")[9].
In materia, l`ANCE ha già evidenziato che l`aumento delle aliquote IVA inciderà negativamente sui consumi e sullo sviluppo e, in particolare, sono state avviate le più opportune iniziative, affinchè venga scongiurato il rischio che l`aumento dell`aliquota ridotta del 10%, previsto per il trimestre ottobre-dicembre 2012, diventi "*strutturale*", tenuto conto che coinvolge gran parte delle operazioni del settore edilizio (interventi di recupero degli edifici, acquisto e costruzione di "seconde case"" e realizzazione di opere di urbanizzazione).

3. Misure per lo sviluppo

In materia di misure per lo sviluppo, il provvedimento prevede:
– ***l`introduzione dal 2011 dell`ACE (Art.1)***
Si tratta di una deduzione dal reddito d`impresa di un importo corrispondente al "*rendimento nozionale*" del nuovo capitale proprio apportato in azienda (viene agevolato l`incremento di capitale proprio rispetto a quello esistente alla chiusura dell`esercizio in corso al 31 dicembre 2010).
In particolare, per il primo triennio di applicazione (2011-2013), l`aliquota del "*rendimento nozionale*" è fissata al 3%, mentre dal 2014 la stessa verrà determinata con apposito decreto ministeriale, da emanare entro il 31 gennaio di ciascun anno (tenendo conto del rendimento medio dei titoli obbligazionari pubblici, aumentabili di 3 punti percentuali);
– ***la deducibilità dall`IRES e dall`IRPEF della componente IRAP-costo del lavoro (Art.2)***
Viene prevista l`integrale deducibilità, ai fini IRES/IRPEF, della quota IRAP gravante sul costo del lavoro dipendente e assimilato.
In pratica, il 100% della quota di IRAP riferita al costo dei lavoratori dipendenti (al netto delle deduzioni spettanti) va ad abbattere il reddito imponile IRES/IRPEF del datore di lavoro.
Vengono, inoltre, rafforzate le attuali agevolazioni IRAP connesse al costo dei lavoratori, in caso di dipendenti di età inferiore a 35 anni o di sesso femminile.
Le suddette disposizioni hanno efficacia a decorrere dal periodo d`imposta 2012.
Con la medesima decorrenza, inoltre, il testo del disegno di legge di conversione dispone l`abrogazione della deduzione IRES/IRPEF pari al 10% dell`IRAP riferita al costo dei lavoratori dipendenti, tenuto conto che tale agevolazione (istituita dal 2008 dall`art.6, co.1, del D.L. 185/2008, convertito nella legge 2/2009) viene di fatto superata ed incrementata dall`attuale disposizione del D.L. 201/2011.
Per effetto della suddetta abrogazione, pertanto, la deduzione del 10% riguarderà l`ammontare dell`IRAP riferita ai soli interessi passivi e oneri assimilati.
In conclusione, dal periodo d`imposta in corso al 31 dicembre 2012, potrà essere dedotta ai fini IRES/IRPEF una quota pari al:
o 100% dell`IRAP connessa al costo del personale dipendente o assimilato (al netto delle deduzioni spettanti);
o 10% dell`IRAP dovuta sugli interessi passivi e oneri assimilati (al netto degli interessi attivi e proventi assimilati).
Riguardo a quest`ultima agevolazione, si ricorda che, già in passato, l`Agenzia delle Entrate ha precisato che l`ammontare deducibile deve determinarsi forfettariamente in misura pari al 10%

dell`IRAP versata, senza necessità di calcolare analiticamente la quota d`imposta riferita agli interessi passivi. L`unica condizione richiesta è che, alla formazione della base imponibile IRAP, abbiano concorso spese per interessi passivi, a prescindere dall`effettivo importo sostenuto per tali oneri (C.M. 16/E/2009).
In merito alle corrette modalità di calcolo delle deduzioni spettanti, si attendono le necessarie precisazioni da parte dell`Amministrazione Finanziaria;

– ***l`estensione della "Tremonti infrastrutture"" (Art.42, co.8)***

La "*Tremonti infrastrutture*", introdotta dalla Legge di stabilità 2012 (art.18, co.1-4, legge 183/2011[10]) limitatamente alle opere autostradali, consiste nella possibilità di prevedere, in sostituzione parziale od integrale del contributo pubblico, la "*defiscalizzazione*" (IRES, IRAP ed IVA) del reddito delle società di progetto, costituite per la realizzazione in "*project financing*" delle opere.
Il D.L. 201/2011 estende l`utilizzo di tale strumento anche alla realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione ferroviaria metropolitana e di sviluppo e ampliamento di porti e dei collegamenti stradali e ferroviari inerenti i porti nazionali, appartenenti alla rete strategica transeuropea.
Inoltre, il disegno di legge di conversione prevede un`ulteriore estensione della "*defiscalizzazione*" alle "*infrastrutture stradali ed autostradali, anche di carattere regionale*". Anche in tal caso, l`applicabilità dovrebbe essere circoscritta ai contratti già avviati ma non ancora stipulati al 1° gennaio 2012 (così come attualmente previsto per le opere autostradali).
L`introduzione del principio della compensazione tra il contributo pubblico e le imposte dovute (IRES, IRAP e IVA) può rappresentare, in assenza di risorse pubbliche, un efficace strumento per una maggior diffusione del *project financing* anche con riferimento ad opere diverse dalle grandi infrastrutture.
Tuttavia, tenuto conto che l`agevolazione fiscale andrebbe a sostituire il finanziamento pubblico, "*accollando*" così sull`operatore economico l`onere di reperire il capitale necessario, occorrerebbe introdurre anche specifici sgravi fiscali in favore dei soggetti finanziatori, operativi sin dalla fase iniziale dell`investimento (es. detassazione in favore dell`investitore correlata al capitale direttamente impiegato nell`opera).
In linea generale, le disposizioni per lo sviluppo contenute nel D.L. 201/2011 possono considerarsi positive, ma non sufficienti per il settore delle costruzioni, per il quale è necessario intervenire attraverso la "leva fiscale"" nella fase di produzione (neutralità fiscale negli acquisti di aree e fabbricati per l`attuazione del "*piano città*").

4. Altre misure d`interesse

– ***accertamento tramite Studi di Settore (Art.10, co.9-13)***

A decorrere dal periodo d`imposta 2011 (dichiarazioni dei redditi 2012), a favore dei contribuenti che risultino congrui e coerenti, anche per effetto di adeguamento, alle risultanze degli Studi di Settore, si applicano:
o la preclusione degli accertamenti basati su "*presunzioni semplici*" ai fini delle imposte dirette e dell`IVA (di cui, rispettivamente, all`art.39, co.1, lett.d, secondo periodo, del D.P.R. 600/1973 e all`art.54, co.2, ultimo periodo, D.P.R. 633/1972),
o la riduzione di un anno dei termini di decadenza per l`attività d`accertamento, sempre ai fini delle imposte dirette e dell`IVA[11] (di cui, rispettivamente, all`art.43, co.1, del D.P.R. 600/1973 e all`art.57, co.1, D.P.R. 633/1972), a condizione che non siano commesse violazioni che comportino obbligo di denuncia per uno dei reati penali-tributari previsti dal D.Lgs. 74/2000,
o la possibilità di determinare sinteticamente il reddito complessivo in sede d`accertamento (di cui all`art.38, del D.P.R. 600/19739) solo se il reddito accertabile ecceda di almeno un terzo quello dichiarato[12].
Tali disposizioni si applicano solo a condizione che il contribuente:
§ abbia regolarmente assolto la comunicazione dei dati rilevanti ai fini degli Studi di Settore, indicando fedelmente tutti i dati previsti,
§ risulti coerente, sulla base dei dati forniti, con gli specifici indicatori previsti dai decreti di approvazione del proprio Studio di Settore (o dei propri Studi di Settore, in caso di esercizio di più attività).

Diversamente, i contribuenti che non risultino congrui e coerenti alle risultanze degli Settore di Settore saranno oggetto di specifici piani di controllo da parte dell`Agenzia delle Entrate e della Guardia di finanza[13].

– ***introduzione di una "patrimoniale"" sugli immobili detenuti all`estero (Art.19, co.13-17 e 23)***

A decorrere dal 2011 è istituita un`imposta sul valore degli immobili situati all`estero, a qualsiasi uso destinati, posseduti (a titolo di proprietà o di altro diritto reale) da persone fisiche residenti in Italia.
L`imposta si applica con aliquota dello 0,76% sul valore degli immobili, costituito dal costo d`acquisto risultante in atto, o, in mancanza di questo, dal valore di mercato.
Dall`imposta dovuta si detrae l`eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l`immobile (sino a concorrenza dell`ammontare di imposta dovuta in Italia).
Con uno o più provvedimenti del Direttore dell`Agenzia delle Entrate sono stabilite le disposizioni attuative, fermo restando che il versamento dell`imposta dovrà avvenire entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative all`anno di riferimento (quindi, per il 2011, il termine è fissato al 16 giugno 2012);

– ***introduzione di una "patrimoniale"" sulle attività finanziarie detenute all`estero (Art.19, co.18-22 e 23)***

Sempre a decorrere dal 2011, è istituita un`imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all`estero da persone fisiche residenti in Italia.
L`imposta si applica sul valore di mercato delle attività finanziarie, rilevato al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui le stesse sono detenute, o, in mancanza, secondo il valore nominale o di rimborso, con aliquota dello 0,1% per il 2011 e 2012 e dello 0,15% a decorrere dal 2013.
Dall`imposta dovuta si detrae l`eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui sono detenute le attività finanziarie (sino a concorrenza dell`ammontare di imposta dovuta in Italia).
Con uno o più provvedimenti del Direttore dell`Agenzia delle Entrate sono stabilite le disposizioni attuative, fermo restando che il versamento dell`imposta dovrà avvenire entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative all`anno di riferimento (quindi, per il 2011, il termine è fissato al 16 giugno 2012);

– ***aumento dell`addizionale regionale all`IRPEF (Art.28, co. 1-2)***

Con effetto già dal periodo d`imposta 2011, viene disposto l`incremento dell`aliquota di base dell`addizionale regionale all`IRPEF che, dallo 0,9% passa all`1,23%.

---

[1] In particolare, per "*abitazione principale*" si intende l`immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per "*pertinenze dell`abitazione principale*" si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un`unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all`unità ad uso abitativo.
[2] Di cui all`art.9, comma 3-*bis*, del D.L. 557/1993, convertito con modifiche nella legge 133/1994.
[3] Da evidenziare che, nel testo approvato dalla Camera, viene specificato che l`abrogazione delle norme relative all`ICI, tra le quali quella che escludeva la tassazione dell`abitazione principale, decorre dal 1° gennaio 2012, ossia da quando entrerà in vigore la nuova IMU.
[4] Tale rivalutazione ha efficacia ai soli fini IMU, mentre non incide sulle imposte sui trasferimenti.
[5] La normativa attuale, invece, ancorchè superata e già estesa in via interpretativa dall`Agenzia delle Entrate, fa espresso riferimento al solo n.1 del citato art.1117 c.c. che annovera unicamente il suolo su cui sorge l`edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d`ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili.
[6] Cfr. Conversione in legge della "Manovra di ferragosto 2011" *del 21 settembre 2011.*
[7] La disposizione previgente (art.1, co.7 della legge 449/1997 e art.2 co.5 della legge 289/2002), applicabile per le cessioni di abitazioni effettuate fino al 16 settembre 2011, stabiliva

obbligatoriamente il trasferimento dell`agevolazione all`acquirente dell`immobile.
[8] Le esigenze di maggior gettito sembrano preannunciare nuove manovre economiche già il prossimo anno, che comportino, tra maggior gettito e minori spese ("*spending review*") risparmi nel biennio successivo pari complessivamente a 29,5 miliardi di euro.
[9] Cfr. Conversione in legge della "Manovra di ferragosto 2011" *del 21 settembre 2011*.
[10] Cfr. Legge di Stabilità 2012 – Legge 183/2011 *del 17 novembre 2011*.
[11] In pratica l`azione d`accertamento decade al 31 dicembre del terzo (anzichè del quarto) anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione.
[12] In via generale, invece, l`accertamento sintetico può essere esperito ogniqualvolta il reddito accertato superi di 1/5 quello dichiarato. Quindi, a favore dei contribuenti congrui e coerenti, è aumentata la differenza tra reddito accertato e quello dichiarato, che da 1/5 passa ad 1/3.
[13] Alla luce delle suddette modifiche, a decorrere dal periodo d`imposta 2011, vengono abrogate le disposizioni che, per i contribuenti congrui (anche per effetto dell`adeguamento) agli Studi di settore, escludevano gli accertamenti basati su presunzioni semplici, solo qualora:
– fossero risultati congrui anche nel periodo precedente a quello accertato,
– l`ammontare delle attività non dichiarate, con un massimo di 50.000 euro, fosse pari o inferiore al 40% dei ricavi o compensi dichiarati (art.10, co.4-*bis*, e art.10-*ter*, della legge n. 146/1998)