

# Iva per le imprese: l'Ance chiede l'immediato ripristino della misura

---

25 Gennaio 2012

[Il Sole 24 Ore - 25/01/2012 - di Valeria Uva]

## **Misure anticrisi. Sconto sugli immobili invenduti**

Il «giallo» dell'Iva. Niente agevolazione per i costruttori

Rischiano di rimanere a bocca asciutta i costruttori sul nodo dell'Iva per gli immobili invenduti. A sorpresa, nella versione finale del decreto sulle liberalizzazioni inviata al presidente Giorgio Napolitano, è svanita l'ipotesi di ripristino dell'Iva anche sugli immobili che il costruttore non è riuscito a vendere nei primi cinque anni dalla fine dei lavori. O meglio: l'agevolazione per le imprese edili alle prese con la crisi e l'allungamento dei tempi di vendita nel mercato immobiliare dovrebbe rimanere solo per l'housing sociale (sia per gli alloggi affittati a canone moderato che per quelli venduti sempre a prezzo calmierato).

La versione precedente del dl (soggetta a verifica del ministero dell'Economia) invece era la più ampia possibile: in pratica l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, introdotta nel 2006, veniva cancellata sia per le locazioni che per le vendite degli immobili del «magazzino» delle imprese costruttrici. In questo modo si consentiva alla società che optava per il nuovo regime Iva di assoggettare comunque all'imposta l'affitto o la vendita di questi beni di impresa e di recuperare così a compensazione l'imposta versata in fase di costruzione. Ma sull'intera operazione e sul perché di questo passo indietro resta un velo di mistero: proprio ieri in mattinata, infatti, sia il ministro per le Infrastrutture e lo Sviluppo economico, Corrado Passera, che il viceministro, Mario Ciaccia, intervenuti al convegno organizzato da Astrid, Italiadecide e Respublica avevano confermato il ritorno dell'Iva, incassando il plauso dei costruttori (non è chiaro invece se l'operazione poteva portare vantaggi anche a inquilini e acquirenti).

Per l'Ance la battaglia contro l'esenzione va avanti da tre anni, da quando con lo scoppio della crisi la situazione degli immobili invenduti è precipitata, epicentro il Veneto. Da poco i costruttori erano riusciti a strappare all'ex ministro Tremonti, almeno lo slittamento da quattro a cinque anni del regime di esenzione, ma solo con l'ultimo provvedimento Monti-Passera quella che le imprese consideravano una stortura sembrava un ricordo. Ancora incredulo quindi il presidente Paolo

Buzzetti che ha appreso della «marcia indietro» in serata: «Non capisco proprio come sia possibile fare una modifica così significativa senza dirlo al Ministro competente». L'Ance si augura che si tratti di un incidente di percorso, ancora correggibile: «Magari la cancellazione è dovuta a ostacoli di procedura - ipotizza ancora Buzzetti - o anche a problemi di copertura improvvisi: ma certo ora bisogna far ritornare l'Iva in fase di conversione del decreto». Nella versione finale per le imprese edili è rimasta almeno la possibilità di separare, dal punto di vista fiscale, le attività imponibili da quelle non imponibili, attenuando solo in parte l'incidenza dell'Iva sui costi di costruzione. E altrettanto magra consolazione può arrivare dall'aliquota Imu agevolata sempre per gli immobili dei costruttori rimasti invenduti dopo tre anni: il taglio allo 0,38% resta una mera facoltà dei Comuni, che per giunta dovrebbero scaricarlo interamente sulla propria quota di gettito, salvaguardando quella statale. La seconda importante novità nel capitolo dedicato alle infrastrutture (tutto il titolo II del decreto) riguarda il piano carceri. Nella versione definitiva torna il riferimento alla permuta immobiliare, che va ad affiancare il project financing. Un vecchio progetto dell'ex ministro della Giustizia, Roberto Castelli, rilanciato poi dall'attuale ministro Paola Severino con il decreto sviluppo: cedere gli edifici storici, di pregio perchè ancora in centro città e ottenere in cambio aree o strutture più adatte in periferia. Ed è proprio alla permuta che l'articolo 43 del dl liberalizzazioni fa ora cenno mantenendo in parallelo le due possibilità: lo scambio oppure la realizzazione di nuove carceri con i fondi dei privati, ripagati con un canone di gestione. E in quest'ultimo caso il decreto scommette sul coinvolgimento delle Fondazioni bancarie: nelle società di progetto che dovranno poi realizzare l'opera le Fondazioni dovranno avere almeno il 20% del capitale. Infine un ritocco sulle terre e rocce da scavo: è stato rinviato a un successivo dm il riutilizzo di quelle contaminate dallo scavo stesso.