DL 102/2013 “Casa”: le proposte ANCE alla Camera dei Deputati

7 Ottobre 2013
In relazione all`iter del disegno di legge di conversione del DL 102/2013 recante “Disposizioni urgenti per in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici” (**DDL 1544/C**), all’esame, in prima lettura, in sede referente, delle Commissioni riunite Bilancio e Finanze della Camera dei Deputati, l’ANCE è tornata ad evidenziare, come già nel corso dell’audizione presso le medesime Commissioni (al riguardo, si veda **precedente del 13 settembre 2013**) le proprie osservazioni relative, tra l’altro, a:

-Trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati
È stata evidenziata la necessità di risolvere i dubbi interpretativi sollevati dall’Agenzia delle Entrate e da alcune pronunce giurisprudenziali in merito alla disposizione di cui all’art. 33, c. 3 del DPR 388/2000 relativa al regime fiscale agevolato (imposta di registro all’1% ed ipo-catastali al 4%) per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all’attuazione dei programmi di edilizia residenziale entro 11 anni (termine così esteso dal provvedimento in oggetto).
In particolare, è stato proposto un intervento normativo volto a chiarire che anche in caso di trasferimento tra operatori di aree comprese in piani urbanistici si applica il suddetto regime agevolato considerando che, a prescindere dal requisito soggettivo, ossia da chi realizza la costruzione dell’immobile, l’unica condizione richiesta è l’utilizzazione edificatoria dell’area e il completamento dell’intervento nel termine sopraindicato (requisito oggettivo).
Questo al fine di superare alcune pronunce della Corte di Cassazione che, in contrasto con l’Agenzia delle Entrate, riconoscono l’agevolazione nei confronti dell’acquirente che provvede all’edificazione dell’area (requisito soggettivo) non considerando che l’interesse sopraggiunto ad uno scambio di aree tra operatori rientra nella logica imprenditoriale delle operazioni immobiliari e che, in molti casi, il trasferimento dell’area è un atto dovuto cui è subordinata la concessione del finanziamento dell’operazione (es. newco).

– Esclusione dall`IMU degli immobili ristrutturati per la vendita
È stata sottolineata l’importanza di riformulare le disposizioni in materia di IMU, includendo nell’esenzione IMU, oltre ai beni “merce”, anche i fabbricati acquistati dalle imprese ed oggetto di incisivi interventi di recupero edilizio (di cui all’art.3, comma 1, lett. d, c ed f, del DPR 380/2001), prima della loro vendita.
Anche tali immobili, infatti, sono civilisticamente classificati tra le “Rimanenze” di Bilancio (quali beni finiti destinati alla vendita) e, come i fabbricati di nuova costruzione, sono oggetto dell’attività tipica delle imprese di costruzioni, poiché su di essi l’impresa interviene con lavori di recupero incisivo, al fine della loro reimmissione, sul mercato con caratteristiche del tutto simili alle nuove costruzioni.
Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta, inoltre, una quota rilevante delle attività delle imprese del settore delle costruzioni e la tutela dell’invenduto ai fini IMU, introdotta dal provvedimento, riguarda tutto il magazzino delle imprese del settore, ivi compresi gli immobili ristrutturati per la vendita.

-Certificazione automatica debiti della P.A.
Nell’ambito delle disposizioni del testo in materia di pagamenti dei debiti degli enti locali, è stata rilevata l’opportunità di introdurre l’obbligo, per le pubbliche amministrazioni, di certificare

automaticamente, entro 10 giorni dalla scadenza del termine per il pagamento, tutti i –futuri- debiti scaduti mediante piattaforma elettronica anche al fine di consentire alle imprese di realizzare operazioni di smobilizzo presso istituti finanziari.

-Sanzione per mancata certificazione del credito
E' stata rilevata la necessità di introdurre una sanzione per i dirigenti responsabili in caso di mancata certificazione dei crediti vantati dalle imprese nei confronti della Pubblica Amministrazione entro i termini previsti dalla legge. Negli ultimi mesi, infatti, in assenza di sanzione, numerose amministrazioni hanno omesso di rilasciare la certificazione del credito richiesta dalle imprese con la conseguenza che le stesse non hanno potuto realizzare operazioni di smobilizzo in banca dei relativi crediti.

Le proposte dell'ANCE sono state sostanzialmente condivise e saranno oggetto di valutazione nel corso dell'iter formativo del provvedimento.