

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA
PER GLI ANNI 2006-2008**

**AUDIZIONE DELL'ANCE PRESSO LA
COMMISSIONE BILANCIO DI CAMERA E SENATO**

Valutazioni e proposte dell'ANCE

13 ottobre 2005

Sommario

<u>1. VALUTAZIONI DI ORDINE GENERALE</u>	3
a) <u>Le risorse per le infrastrutture</u>	3
- <u>Riduzione degli stanziamenti per le opere pubbliche</u>	3
- <u>Blocco degli investimenti e limitazione dei pagamenti di Anas Spa</u>	4
- <u>Rifinanziamento della Legge Obiettivo</u>	4
b) <u>Le misure per lo sviluppo</u>	5
- <u>Riduzione del cuneo contributivo</u>	5
- <u>Introduzione di prime norme a favore della ricerca</u>	5
- <u>Istituzione dei distretti come interlocutore unico del fisco e della P.A.</u>	5
- <u>Proroga delle agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio</u>	5
- <u>Rivalutazione dei beni d'impresa e delle aree edificabili</u>	5
<u>2. RILIEVI SUGLI ASPETTI DI INTERESSE DEL SETTORE</u>	6
a) <u>La fiscalità</u>	6
- <u>Rivalutazione dei beni d'impresa e delle aree edificabili</u>	6
b) <u>Misure a tutela dell'ambiente</u>	7
- <u>Accordi di programma per interventi di bonifica in siti di interesse nazionale</u>	7
<u>3. LE PROPOSTE DI INTEGRAZIONE DELLA LEGGE</u>	8
a) <u>Legge obiettivo per le città</u>	8
b) <u>Misure fiscali</u>	9
- <u>Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree possedute da privati</u>	9
- <u>Detassazione dei trasferimenti immobiliari finalizzati ad interventi di riqualificazione urbana</u>	9
c) <u>Problemi del lavoro</u>	11
- <u>Esclusione del settore edile dalla disciplina del collocamento obbligatorio</u>	11
- <u>Riduzione del contributo cassa integrazione guadagni ordinaria per gli operai dell'edilizia</u>	11
d) <u>Risorse per l'edilizia abitativa</u>	12
<u>4. IL FINANZIAMENTO DELL'AUTORITÀ DI VIGILANZA</u>	14
<u>5. OSSERVAZIONI AL DISEGNO DI LEGGE N. 3617 A/S</u>	15

1. VALUTAZIONI DI ORDINE GENERALE

La manovra di bilancio per il 2006 sconta indiscutibilmente l'attuale situazione finanziaria del nostro Paese e a nostro giudizio si riscontra una **sostanziale coerenza con due fondamentali e condivisibili obiettivi: il contenimento della spesa corrente e l'utilizzo delle poche risorse disponibili a favore dello sviluppo.**

a) *Le risorse per le infrastrutture*

- **Riduzione degli stanziamenti per le opere pubbliche.** La manovra finanziaria prevede una generalizzata diminuzione delle spese delle amministrazioni pubbliche, con l'obiettivo di contenere il deficit pubblico entro i livelli concordati con la Commissione europea.

Il disegno di legge sembra affrontare, in misura differenziata, tutti i comparti della spesa pubblica, ed appare finalmente orientata a limitare, in misura maggiore, la parte corrente della spesa, destinata ai consumi intermedi della P.A.

In tale contesto di riequilibrio del bilancio dello Stato, **gli stanziamenti per opere pubbliche subiscono una riduzione del 6,7% in termini reali rispetto al 2005, anche per effetto di una rimodulazione di risorse agli anni successivi.**

Questo risultato sarà presumibilmente amplificato dalla diminuzione tendenziale degli stanziamenti iscritti a legislazione vigente, che vedranno cessare gli effetti dei mutui contratti negli anni precedenti. Al momento non è possibile stimare l'entità di tale effetto.

Come detto, quindi, gli effetti della riduzione complessiva di risorse stanziate registrata negli ultimi anni cominceranno a manifestarsi presumibilmente già a partire dal 2006.

Sarà necessario, fin dall'inizio della prossima legislatura, **garantire un flusso di risorse coerente con i programmi di opere pubbliche avviate e con una politica infrastrutturale che consenta di recuperare il ritardo del Paese.**

- ***Blocco degli investimenti e limitazione dei pagamenti di Anas Spa.*** In assoluta controtendenza con l'accelerazione delle grandi opere è il taglio delle risorse per l'Anas e il ritiro del decreto legge 163 che conteneva la riforma della società.

È una situazione gravissima che mette in allarme per i pagamenti e per le difficoltà in cui vengono messe le imprese appaltatrici.

Ciò si somma alla preoccupazione che suscita il tetto alle spese di investimento dell'Anas S.p.A. di 1,7 miliardi di euro previsto dal comma 1 dell'articolo 8.

L'aggravarsi della carenza di liquidità dell'ANAS determina e determinerà sempre in modo più grave ritardi o addirittura mancati pagamenti inerenti stati di avanzamento maturati per lavori in corso.

A fronte di tali inadempimenti contrattuali, le imprese di costruzione non avranno altra scelta se non quella legittima di rallentare l'esecuzione dei lavori fino a giungere alla loro totale sospensione.

- ***Rifinanziamento della Legge Obiettivo.*** La manovra per il 2006 rifinanzia la legge obiettivo per soli 2,3 miliardi di euro, attraverso un limite d'impegno quindicennale di 200 milioni di euro a partire dal 2007.

La scelta del Governo appare sottodimensionata rispetto alle richieste avanzate dal Ministero delle Infrastrutture nell'allegato infrastrutture del DPEF 2006-2009, che quantificava in 8 miliardi le risorse necessarie per la prosecuzione del programma delle opere strategiche.

b) Le misure per lo sviluppo

- **Riduzione del cuneo contributivo** (esonero di 1 punto di contribuzione sociale e riduzione premi INAIL), nonché le misure aggiuntive previste a compensazione degli oneri per le imprese derivanti dal conferimento ai fondi pensione dei futuri accantonamenti TFR.

- **Introduzione di prime norme a favore della ricerca**, quali l'istituzione di un Fondo per l'innovazione con dotazione una tantum di 3 miliardi e l'abolizione della tassa sui brevetti.

- **Istituzione dei distretti come interlocutore unico del fisco e della P.A.**, ciò ridurrà sensibilmente i tempi necessari per completare qualsiasi percorso amministrativo, sempre che questo nuovo istituto non si traduca in un nuovo livello di intermediazione burocratica. Per massimizzare l'efficienza del distretto in senso operativo e più vicino alle esigenze delle imprese potrebbe essere auspicabile il coinvolgimento delle organizzazioni industriali, anche per chiarire come tale norma possa riguardare le imprese del settore edile per via della loro specificità rispetto alla fabbrica manifatturiera.

- **Proroga delle agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio**, 36% sino al 31 dicembre 2006 e IVA al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili abitativi;

- **Rivalutazione dei beni d'impresa e delle aree edificabili**, come prevista all'art.64 del disegno di legge finanziaria 2006 che dispone la riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa prevista dagli artt. 10-16 della legge 342/2000 e la rivalutazione specifica delle aree edificabili mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 19%.

2. RILIEVI SUGLI ASPETTI DI INTERESSE DEL SETTORE

a) *La fiscalità*

- *Rivalutazione dei beni d'impresa e delle aree edificabili*, per la quale si conferma la soddisfazione espressa nelle valutazioni di ordine generale.

In sintesi, l'adozione del provvedimento consente: l'eliminazione degli ostacoli fiscali alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana, una maggiore trasparenza dei valori immobiliari e conseguente recupero dell'evasione, l'adozione di criteri di rating più adeguati per le imprese del settore immobiliare in vista di Basilea 2, un maggior gettito per l'Erario.

La norma necessita comunque di limitate puntualizzazioni tecniche tali da renderla efficiente.

Sinteticamente si propone che:

- la rivalutazione dei beni d'impresa, mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva del 12% e del 6% (rispettivamente per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili), si applichi anche con riferimento alle aree edificabili, diverse da quelle costituenti "beni merce";
- il riconoscimento immediato degli effetti fiscali della rivalutazione per le sole aree edificabili e per i fabbricati utilizzati o recuperati entro i successivi cinque anni, ceduti prima del decorso del triennio dalla rivalutazione;
- la conferma della possibilità di rivalutare, con la maggiore aliquota del 19%, le aree edificabili, o risultanti tali a seguito della demolizione dell'esistente, costituenti beni merce (beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa), sempre con la condizione della realizzazione degli interventi entro i successivi cinque anni;
- che l'utilizzazione edificatoria entro cinque anni dalla rivalutazione s'intende realizzata con l'inizio dei lavori entro tale data.

b) Misure a tutela dell'ambiente

- **Accordi di programma per interventi di bonifica in siti di interesse nazionale.** L'art. 60 del disegno di legge Finanziaria 2006 contiene una serie di disposizioni in materia ambientale, alcune delle quali di diretto interesse del settore.

Di particolare rilievo ed interesse per la categoria sono i commi 6-8.

Per attivare interventi di bonifica in siti di interesse nazionale e in particolare per le aree inquinate oggetto di procedure fallimentari, è prevista la possibilità di stipulare accordi di programma tra il Ministero dell'ambiente e gli enti territoriali interessati.

L'accordo individuerà gli interventi da effettuare, le risorse finanziarie necessarie, **il progetto di valorizzazione dell'area, le destinazioni d'uso delle aree anche in variante allo strumento urbanistico e il soggetto pubblico al quale deve essere trasferita la proprietà dell'area.**

Nell'accordo di programma debbono essere altresì **indicate le modalità di individuazione del soggetto incaricato di sviluppare l'iniziativa** (non è chiaro se debba essere pubblico così come il soggetto che diventerà proprietario delle aree).

Gli accordi sono finanziati anche dal Ministero dell'ambiente.

A prescindere dai problemi collegati alle procedure fallimentari (cessione di aree, senza indicazioni di criteri economici, anziché asta, ecc.) occorre chiarire le figure del "soggetto incaricato di sviluppare l'iniziativa" e del "soggetto pubblico" che diviene proprietario delle aree. In ogni caso:

- occorre assicurare la partecipazione al processo di sviluppo delle aree dei soggetti privati, senza attribuire ogni potere di iniziativa solo ai soggetti pubblici individuando procedure di evidenza pubblica;
- chiarire se il soggetto pubblico possa o meno trasferire successivamente la proprietà delle aree ricevute ovvero cederle esclusivamente in diritto di superficie o di uso.

3. LE PROPOSTE DI INTEGRAZIONE DELLA LEGGE

a) *Legge obiettivo per le città*

La legge obiettivo per le città ha subito una nuova ulteriore battuta d'arresto malgrado l'articolato, scaturito da un'iniziativa dell'ANCE, abbia avuto dapprima il consenso del Governo e sia poi stato definito nell'ambito di un tavolo tecnico istituito presso il M.I.T.

È auspicabile quindi non vanificare un lavoro che ha impegnato forze politiche e istituzioni per lungo tempo ed i cui contenuti rispecchiano pienamente i temi della competitività e della ripresa economica italiana al centro dell'attenzione dell'opinione pubblica e del mondo imprenditoriale soprattutto in fase pre-elettorale.

Adottando questo provvedimento, sarà possibile agire su molti fattori da cui dipende lo sviluppo economico e sociale, quali la valorizzazione degli ambiti di area vasta, la risoluzione problemi di mobilità, l'individuazione interventi che assicurino processi economici di sviluppo coniugando soggetti pubblici e privati, attese sociali e interessi economici, l'implementazione delle fonti finanziarie, la nascita di nuove occasioni di lavoro.

Tecnicamente, l'articolato prevede il trasferimento dei diritti edificatori, incrementi premiali di diritti edificatori per la dotazione di servizi, misure fiscali di competenza comunale, costituzione di società per azioni.

b) Misure fiscali

Nell'ambito del Disegno di Legge Finanziaria 2006, è opportuno che trovino inserimento le seguenti misure.

- **Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree possedute da privati.** Uno dei maggiori ostacoli connessi ai trasferimenti di aree edificabili possedute da privati e finalizzati all'utilizzazione edificatoria è il prelievo fiscale che colpisce le plusvalenze. Ciò, tra l'altro, induce il privato a dichiarare valori di trasferimento assai inferiori al reale, aumentando l'evasione e comportando seri problemi alle imprese acquirenti che devono contabilmente giustificare fuoriuscite finanziarie ben superiori.

La Finanziaria del 2002 aveva, a tal fine, previsto per tali fattispecie la possibilità di rivalutare il valore di tali aree mediante il pagamento di una imposta sostitutiva del 4% del valore di perizia giurata, da effettuarsi entro il 30 giugno 2005 (termine così prorogato, da ultimo, dall'art.1, comma 376, legge 311/2004 - legge finanziaria 2005).

Per consentire, quindi, il raggiungimento di una maggiore trasparenza dei valori delle transazioni immobiliari, con recupero del gettito conseguente a tali operazioni, appare opportuna un'ulteriore riapertura dei termini di applicazione del regime fiscale sostitutivo, sino al prossimo 31 marzo 2006, per tutte le aree possedute al 1° gennaio 2005 da privati non esercenti attività commerciale.

- **Detassazione dei trasferimenti immobiliari finalizzati ad interventi di riqualificazione urbana.** Sarebbe opportuno inserire, nel DDL Finanziaria, le disposizioni fiscali contenute nel Disegno di Legge recante "Principi in materia di governo del territorio", all'esame del Senato (AS 3519).

Infatti, nell'ambito della fiscalità urbanistica, una delle principali urgenze è relativa all'introduzione di un regime di "neutralità fiscale" di tutte le operazioni di compravendita di immobili e di diritti edificatori, realizzate nelle fasi intermedie della produzione edile, rimandando il prelievo fiscale alla sola fase conclusiva di immissione sul mercato del "prodotto finito" (tassazione dei ricavi derivanti dalla

vendita), così come avviene per la generalità degli altri settori produttivi.

Al riguardo, il citato Disegno di Legge prevede l'introduzione di un credito d'imposta, ai fini delle imposte indirette (IVA, imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale), con riferimento ai trasferimenti di immobili o di diritti edificatori per l'attuazione di piani urbanistici.

Alternativamente, potrebbero essere introdotte modifiche alla normativa già vigente, che stabilisce l'applicazione dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa agli acquisti di immobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici (art.33, comma 3, legge 388/2000), prevedendo:

- l'estensione dei benefici ai trasferimenti finalizzati all'attuazione di tutti i programmi urbanistici attuativi ivi compresi gli accordi negoziali con valenza localizzativa;
- in caso di piani urbanistici di iniziativa privata (es. piani di lottizzazione), l'applicabilità dell'agevolazione ai trasferimenti posti in essere dopo l'approvazione del piano da parte del comune, senza che sia necessaria, prima della cessione, anche la sottoscrizione della convenzione;
- l'applicabilità del regime fiscale agevolativo anche ai trasferimenti dei diritti edificatori (quindi non solo per le aree e i fabbricati).

c) *Problemi del lavoro*

In materia di mercato del lavoro, come già detto, la categoria apprezza gli interventi di riduzione del cuneo contributivo.

Tuttavia, ci preme sottolineare come il mercato del lavoro dell'edilizia sia caratterizzato da una situazione fortemente sperequata rispetto agli altri comparti industriali. Pertanto sarebbe auspicabile prevedere nel disegno di Legge Finanziaria 2006 quanto segue.

- ***Esclusione del settore edile dalla disciplina del collocamento obbligatorio.*** L'ANCE e le Organizzazioni sindacali Feneal-UIL, Filca-CISL e Fillea-CGIL, hanno in più sedi congiuntamente evidenziato che la particolare tipicità e rischiosità delle attività edili che si svolgono all'interno del cantiere ha reso pressochè impossibile per le imprese edili l'inserimento mirato dei disabili nelle proprie unità produttive.

Occorre pertanto provvedere all'inserimento di una norma che escluda i datori di lavoro del settore edile, limitatamente al personale di cantiere e agli addetti al trasporto, dall'osservanza degli obblighi di assunzione obbligatoria dettati all'art. 3 della legge n. 68/99 recante "Norme in materia di diritto al lavoro dei disabili".

Si dovrebbe pertanto introdurre all'art. 5, comma 2, della legge 12 marzo 1999, n. 68, dopo il primo periodo, il seguente: "Non sono inoltre tenuti all'osservanza dell'obbligo di cui all'art. 3 i datori di lavoro del settore edile per quanto concerne il personale di cantiere e gli addetti al trasporto del settore." La proposta non comporta nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato.

- ***Riduzione del contributo cassa integrazione guadagni ordinaria per gli operai dell'edilizia.*** E' necessario effettuare la riduzione del contributo cassa integrazione guadagni ordinaria per gli operai dell'edilizia, attualmente pari al 5,20%, così da parificarlo alle misure in atto per gli altri settori industriali (1,90% - 2,20%).

La gestione edilizia fa registrare un avanzo di esercizio di oltre 400 milioni di euro, che portano l'avanzo patrimoniale a oltre 500 milioni di euro e, pertanto, la predetta riduzione non comporta oneri.

d) Risorse per l'edilizia abitativa

Il problema della casa per i cittadini con redditi medio-bassi è particolarmente presente nonostante il volume di finanziamenti assegnati negli anni passati sia all'edilizia agevolata in proprietà che a quella sovvenzionata.

A fronte di una domanda di casa in proprietà diffusa in pressoché tutto il territorio nazionale si registra una forte richiesta di alloggi in locazione a canone economicamente sostenibile e ciò a seguito del fallimento del regime degli affitti a canone concordato previsto dalla legge 431/98, dei processi di dismissione e/o cartolarizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e degli enti previdenziali pubblici, del progressivo esaurimento dei fondi per l'edilizia sovvenzionata (la contribuzione ex Gescal è scaduta il 31 dicembre 1998).

In questo contesto si inserisce altresì il trasferimento delle competenze in materia di casa alle Regioni che, a tutt'oggi e fatte salve alcune eccezioni, non hanno attuato politiche innovative per l'offerta di alloggi in locazione/proprietà.

Considerata la diffusa situazione di disagio abitativo e l'assenza di specifiche disposizioni nel progetto di Finanziaria 2006, è più che mai urgente ed indispensabile attivare un intervento straordinario dello Stato, d'intesa con gli enti locali, nel settore dell'offerta di alloggi. Intervento che deve articolarsi su due livelli, e cioè procedurale e finanziario.

Per quanto riguarda l'aspetto finanziario innanzitutto vanno reintegrate le risorse, a suo tempo, ridotte, dal decreto legge "tagliaspese", per il piano 20.000 alloggi in affitto della legge 21/01: in tal modo si potrebbero attivare interventi già selezionati ed approvati dagli Enti locali e quindi di immediata cantierabilità.

In secondo luogo debbono essere recuperati gli stanziamenti dell'art. 3 comma 103 della legge 350/03 (Finanziaria 2004) per complessivi 20 milioni di euro (di cui 5 milioni per gli anni 2004 e 2005, 10 milioni per l'anno 2006).

Tali stanziamenti, mai attivati debbono essere implementati basandosi sulla possibilità, data proprio dalla legge 350, di rifinanziamento con successive leggi finanziarie per almeno altre tre annualità ciascuna in misura doppia dell'annualità 2006.

L'impiego dei fondi potrebbe indirizzarsi verso programmi misti proprietà-locazione da attivarsi, con il consenso degli enti locali, in aree anche con destinazione diversa da quella residenziale.

Il contributo pubblico dovrebbe essere limitato alla quota di alloggi da destinarsi in locazione a canone economicamente sostenibile per un periodo pari alla durata di ammortamento del mutuo bancario.

Il canone dovrà essere rapportato al costo di intervento e comunque dovrà assicurare l'equilibrio economico dell'intervento.

In parallelo va previsto che gli intereventi debbano essere preferibilmente individuati in quei Comuni che attuano politiche incentivanti per il settore dell'abitare economicamente sostenibile (es. riduzione/esenzione ICI).

4. IL FINANZIAMENTO DELL'AUTORITÀ DI VIGILANZA

Le previsioni normative riguardanti il finanziamento dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici appaiono un po' "bizzarre".

In particolare, l' art. 13 della bozza di finanziaria prevede che a decorrere dall'anno 2007 i relativi stanziamenti a carico dello Stato sono soppressi, che a partire dall'anno 2006 i finanziamenti sono a carico del "mercato di competenza" con quote di contribuzione a carico "degli utenti" stabilite con decreto del Ministro dell'economia e che, in via transitoria, soltanto per il 2006, le risorse a carico dello Stato vengono erogate, ma costituiscono soltanto "anticipazione" da recuperare entro il mese di ottobre dello stesso 2006.

La norma in argomento in modo del tutto singolare non dà alcuna indicazione circa l'esatta identificazione e contenuto del "mercato di competenza" e della nozione di "utenti", lasciando così a successivi provvedimenti il compito di affrontare in concreto tale delicato problema.

Il profilo che interessa l'ANCE è se in qualche modo, quali "utenti" soggetti a contribuzione, possano essere considerate le imprese operanti nel mercato delle costruzioni.

All'interrogativo, sia alla stregua del tenore letterale della norma sia dei principi generali dell'ordinamento, sembra doversi dare risposta negativa per due ordini di argomentazioni:

- "utenti" sono coloro che si avvalgono dell'attività di un soggetto erogatore di servizi ed altre prestazioni. Nel nostro caso le imprese non si avvalgono in alcun modo dell'attività dell'Autorità ma, al contrario, hanno ruolo di soggetti sottoposti al suo controllo. "Utenti" in senso proprio sono perciò gli enti appaltanti e le SOA che si avvalgono dell'attività di indirizzo e consulenza dell'Autorità;
- in secondo luogo sono da escludere forme di autonomia impositiva nei confronti dei privati (e cioè le imprese) senza una espressa e chiara previsione di legge; ne consegue che, alla stregua dell'attuale testo legislativo, potrebbero essere considerati come tenuti alla contribuzione soltanto soggetti titolari di funzioni pubblicistiche quali i soggetti appaltanti e le SOA.

5. OSSERVAZIONI AL DISEGNO DI LEGGE N. 3617 A/S

Tale disegno di legge convertirebbe in legge il D.L. del 30 settembre 2005, n. 203, recante **misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria**.

L'articolo 7 del suddetto D.L. prevede una modifica all'art. 90 del TUIR che disciplina la **tassazione del reddito prodotto dagli immobili posseduti dalle imprese, diversi da quelli strumentali e da quelli alla cui produzione e scambio è diretta l'attività d'impresa**.

In particolare per tali immobili, nel caso in cui fossero dati in locazione, il reddito imponibile era determinato assumendo il maggiore tra rendita catastale e canone di locazione ridotto forfetariamente del 15%.

Con la modifica introdotta dall'art. 7 del citato D.L., viene eliminata la deduzione forfetaria del 15% e, in sostituzione, viene prevista una deduzione dal predetto canone delle sole spese sostenute nel periodo d'imposta, debitamente documentate, riferibili agli interventi di manutenzione ordinaria effettuati sugli stessi immobili.

Tale deduzione, comunque, compete esclusivamente entro il limite del 15% dell'importo del canone.

Resta comunque fermo l'obbligo del raffronto con la rendita catastale dell'unità immobiliare poiché, ai fini fiscali, deve comunque essere assunto il maggiore dei due importi.

L'emendamento proposto intende estendere la deducibilità dal canone di locazione, sempre nei limiti del 15% dell'importo dello stesso, anche con riferimento ad altre spese di recupero del fabbricato, sostenute nel periodo d'imposta e relative agli stessi immobili. In particolare, si tratta degli interventi di manutenzione straordinaria (di cui alla lettera b, del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001).

Tale estensione trova fondamento nella considerazione che le spese di manutenzione ordinaria su immobili locati sono di norma sostenute dal soggetto locatario, per cui la deducibilità delle stesse a favore dell'impresa proprietaria di fatto non risulterebbe più applicabile.

Allo stesso modo, si attenuerebbe la disparità creatasi rispetto alle locazioni dei medesimi fabbricati, effettuate da privati non imprenditori, per i quali resta fermo l'abbattimento forfetario del 15%.

Resta comunque confermato che :

- tale deduzione compete esclusivamente entro il limite del 15% dell'importo del canone;
- le spese, sostenute nel periodo d'imposta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono deducibili se debitamente documentate;
- il reddito imponibile per tali immobili è determinato assumendo il maggiore tra rendita catastale e canone di locazione ridotto delle spese sostenute e debitamente documentate.