

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Delega al Governo per il riordino della normativa sulla tassazione dei redditi di capitale, sulla riscossione e accertamento dei tributi erariali, sul sistema estimativo del catasto fabbricati, nonché per la redazione dei testi unici delle disposizioni sui tributi statali

(1762 A/C)

Audizione ANCE

16 Gennaio 2007

Il Disegno di Legge Delega, attualmente all'esame della Camera dei Deputati (1762 A/C), contiene 5 deleghe legislative volte a realizzare un generale riordino delle disposizioni tributarie statali.

In particolare, tra queste, assumono specifica rilevanza per il settore :

1. *la delega in materia di redditi di capitale e di redditi diversi di natura finanziaria (Art.1);*
2. *la delega in materia di riforma del catasto (Art.4);*

1. **DELEGA IN MATERIA DI REDDITI DI CAPITALE E DI REDDITI DIVERSI DI NATURA FINANZIARIA (ART.1)**

L'articolo 1 demanda al Governo l'adozione, entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della legge, di uno o più decreti legislativi volti al **riordino del trattamento tributario dei redditi di capitale e dei redditi diversi di natura finanziaria**, nonché delle gestioni individuali di patrimoni e degli organismi di investimento collettivo mobiliare, che preveda anche modifiche al regime delle ritenute alla fonte sui redditi di capitale o delle imposte sostitutive afferenti i medesimi redditi.

Nell'attuazione della delega il Governo dovrà attenersi, tra le altre, alle seguenti finalità di:

- revisione delle aliquote delle ritenute sui redditi di capitale e dei redditi diversi di natura finanziaria o delle misure delle imposte sostitutive afferenti i medesimi redditi, al fine della loro unificazione, con la previsione di un'aliquota unica non superiore al 20%;
- eventuale introduzione di misure compensative, anche attraverso deduzioni o detrazioni di imposta, a favore dei soggetti economicamente più deboli;
- introduzione di una disciplina transitoria volta ad escludere, con riferimento alle posizioni maturate prima della data di entrata in vigore della nuova normativa, la possibilità di ingiustificati guadagni o perdite derivanti dal passaggio alla nuova disciplina.

Dall'adozione dei decreti legislativi di attuazione della delega, devono derivare maggiori entrate non inferiori a 1,1 miliardi di euro per l'anno 2007 e a 2 miliardi di euro a decorrere dal 2008.

Ad avviso dell'ANCE, la Delega potrebbe rappresentare la sede più opportuna per introdurre il principio di equiparazione tra la tassazione delle rendite finanziarie e quelle di natura immobiliare, connesse principalmente con il reddito derivante dalla locazione di abitazioni, proposta da tempo avanzata dall'ANCE e su cui il Governo, sia attuale che precedente, avevano espresso parere favorevole.

In tal senso, l'ANCE ha da sempre evidenziato la necessità di pervenire ad una tassazione separata, con aliquota pari a quella prevista per le rendite di natura mobiliare, dei redditi da locazione di abitazioni.

Il regime fiscale agevolato potrebbe essere inizialmente limitato, per motivi di gettito, a favore delle persone fisiche, con riferimento al reddito derivante dalla locazione di abitazioni di nuova costruzione o incisivamente ristrutturate.

Nel rispetto del principio di equivalenza di trattamento, tale regime fiscale potrebbe essere riconosciuto anche a favore delle società immobiliari, che nell'attuale panorama legislativo appaiono penalizzate rispetto alle agevolazioni riconosciute sia ai fondi

immobiliari (tassazione al 12,50% dei proventi) che alle istituende SIIQ.

L'art. 1, commi 119-141 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, introduce, infatti, nel nostro ordinamento, un nuovo soggetto giuridico, le società di investimento immobiliare quotate (cosiddette SIIQ), a favore delle quali è previsto un regime speciale fiscale, caratterizzato dall'esenzione da tassazione per il reddito da locazione prodotto dalle medesime società e da una tassazione, con imposta sostitutiva del 20%, dei redditi percepiti dai soggetti che ne detengono partecipazioni.

Anche per le società immobiliari si potrebbe pervenire all'applicazione dell'imposta sostitutiva, quantomeno con riferimento al reddito derivante dalla locazione di abitazioni in edilizia convenzionata, tenuto conto della finalità sociale svolta dalle imprese con tali programmi.

Infine, la tassazione con aliquota unica non superiore al 20% dovrebbe trovare applicazione anche con riferimento alla tassazione dei redditi diversi di natura immobiliare e, in particolare, per le plusvalenze derivanti da cessione di aree edificabili.

Si ricorda, infatti, che l'art. 1, comma 310, della legge 296/2006, ha disposto l'eliminazione della tassazione, con imposta sostitutiva del 20%, delle plusvalenze derivanti da cessione di aree edificabili vigente sino al 31 dicembre 2006.

In altri termini, la plusvalenza, realizzata da soggetti non esercenti attività commerciale (esempio privati) con la cessione di aree edificabili, concorre, dal 1 gennaio 2007(come redditi diversi), alla determinazione della base imponibile IRPEF degli stessi, ai sensi dell'art.67, comma 1, lett. b del TUIR DPR 917/1986, con applicazione dell'aliquota marginale propria del soggetto cedente. L'eliminazione del regime sostitutivo disincentiva la cessione delle aree edificabili, ostacolando le imprese nel reperimento della "materia prima" su cui realizzare gli interventi edilizi e favorendo, così, il mero possesso improduttivo dei terreni fabbricabili.

L'applicazione dell'imposta sostitutiva, inoltre, oltre a facilitare le operazioni immobiliari, consentiva una maggiore trasparenza di tali operazioni, evitando occultamenti di valore diretti a ridurre il prelievo fiscale in capo al cedente.

Ciò premesso, si ritiene pertanto necessario reintrodurre l'imposta sostitutiva dell'Irpef, pari al 20%, per le plusvalenze realizzate con la cessione di aree edificabili. (cfr. Schema normativo - Allegato 1).

2. DELEGA IN MATERIA DI RIFORMA DEL CATASTO (ART.4)

L'articolo 4 demanda al Governo l'adozione, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della legge, di uno o più decreti legislativi per la riforma del sistema di valutazione del catasto dei fabbricati , al fine di aggiornare il sistema estimativo del catasto stesso, attualmente basato sulla distinzione in categorie e classi e per favorire il progressivo miglioramento dei relativi livelli di perequazione, trasparenza e qualità, nonché il recupero dell'evasione e dell'elusione nel settore immobiliare.

Nell'attuazione della delega, il Governo dovrà rispettare, tra gli altri, i seguenti principi:

- la determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale tenendo conto di parametri, specificatamente individuati dalla norma, basati:
 - o sulla segmentazione territoriale e funzionale del mercato immobiliare,
 - o su specifici metodi di valutazione matematico-statistica,

- o sull'utilizzo del parametro « metro quadrato di superficie », quale unità di consistenza cui riferire gli estimi catastali, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria,
 - o sulla definizione delle modalità e dei termini di aggiornamento del sistema di valutazione;
- la derivazione dalla base patrimoniale innanzi detta di una base reddituale, attraverso l'applicazione di saggi di redditività.

La delega, infine, prevede, tra l'altro, l'introduzione di meccanismi volti ad assicurare una sostanziale invarianza del gettito complessivo delle imposte erariali e comunali aventi per base imponibile i valori o i redditi immobiliari derivati.

L'ANCE ritiene che l'adozione di una riforma generale del catasto dei fabbricati abbia natura prioritaria e debba necessariamente intervenire in tempi rapidi.

In tal ambito, tuttavia, si esprimono forti preoccupazioni in relazione ai criteri previsti per la revisione degli estimi. In particolare la revisione su base patrimoniale e non anche reddituale si baserà su un ipotetico valore di mercato dell'immobile e non anche sul reddito ritraibile dall'affitto del medesimo fabbricato.

Allo tesso modo, la delega non precisa il modo in cui dovranno essere stabiliti i coefficienti di redditività da applicarsi al valore patrimoniale per la determinazione delle nuove rendite, che costituiscono, poi, la base imponibile ai fini di tutti i tributi immobiliari, specie per quelli sui trasferimenti (Registro, IVA, ipotecarie e catastali), con evidenti effetti sul mercato delle compravendite.

Tra l'altro, in assenza di un riferimento oggettivo che definisca puntualmente le modalità per arrivare al "valore di mercato" degli immobili, l'applicazione delle nuove rendite basate sul mero valore patrimoniale ipotetico, comporterà un forte incremento del contenzioso.

Pertanto, occorre integrare la delega prevedendo, in ogni caso, che la determinazione degli estimi catastali avverrà su base patrimoniale e su base "reddituale".

Inoltre, si deve necessariamente considerare che lo svolgimento dell'attività immobiliare di costruzione e vendita non consente la determinazione aprioristica del valore degli immobili, che sarà preso a base degli accertamenti presuntivi (rettifica dichiarazione IVA e dei redditi) che è determinato da una serie fattori estremamente variabili (quali la situazione patrimoniale e finanziaria dell'impresa e la libera contrattazione tra le parti), che rendono conveniente di volta in volta la vendita di un fabbricato ad un determinato prezzo piuttosto che ad un altro.

Il rischio è quello di pervenire a dei valori ben lontani dal rappresentare la concreta realtà operativa delle imprese del settore, senza tener conto delle improvvise variazioni di mercato, né delle esigenze soggettive del singolo imprenditore.

In conclusione, si condivide sostanzialmente l'obiettivo di pervenire ad una trasparenza dei valori immobiliari, attraverso la revisione e l'aggiornamento del sistema di valutazione del patrimonio immobiliare esistente, ma occorre tener conto, ai fini dell'accertamento tributario sulle compravendite di beni immobili, anche del rischio impresa.

In particolare, ai fini degli accertamenti tributari, i nuovi estimi dovrebbero prevedere un

intervallo di confidenza (es. uno scostamento del 10-20%) che non faccia scattare automaticamente la presunzione di evasione.

Tale considerazione diventa essenziale in virtù del disposto dell'art.35, commi 2-4 e 23-bis, del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni nella legge 248/2006, in base al quale è possibile procedere alla rettifica delle dichiarazioni Iva e delle imposte sul reddito, nell'ipotesi in cui venga accertato che il valore di trasferimento di beni immobili si discosti dal "valore normale" degli stessi, intendendosi per tale il prezzo, o corrispettivo, mediamente praticato per beni della stessa specie (art.14 del D.P.R. 633/1972).

In tal ambito, è stata altresì abrogata la disposizione di cui all'art.15, D.L. 41/1995, convertito nella legge 85/1995, in base alla quale, per le cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C soggette ad Iva, gli Uffici non potevano procedere alla rettifica del corrispettivo dichiarato nell'atto, se lo stesso fosse indicato in misura non inferiore al valore catastale (rendita, rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali variabili a seconda della tipologia degli immobili).

Se l'introduzione di tali disposizioni nasce evidentemente dalla constatazione del divario tra valori catastali attuali e valori reali di mercato degli immobili, la revisione del sistema di valutazione catastale permetterebbe di superare tale problematica, rendendo di fatto il valore catastale rappresentativo del valore venale del fabbricato oggetto di cessione.

Conseguentemente, l'indicazione in atto di un valore non inferiore a quello catastale darebbe di per sé certezza del "valore" della transazione, restituirebbe, ai fini dell'accertamento, significato al contenuto dell'art.15 del D.L. 41/1995 e rappresenterebbe la garanzia del corretto operare, sia in capo ai soggetti coinvolti nell'operazione sia in capo all'Erario, con evidente riduzione del contenzioso che l'attuale normativa sicuramente determinerà.

In considerazione, infine, del fatto che la revisione delle rendite catastali deve assicurare, in ogni caso, una sostanziale invarianza del gettito complessivo, assume estrema rilevanza garantire una contestuale riduzione delle aliquote, nell'ipotesi, assai probabile, in cui gli imponibili catastali siano aumentati. Solo così si eviterebbe un ulteriore aumento del prelievo fiscale sui cespiti immobiliari che scoraggerebbe nuovi investimenti nel settore (cfr. Schema normativo - Allegato 2).

DISEGNO DI LEGGE N. 1762 A/C

DELEGA AL GOVERNO PER IL RIORDINO DELLA NORMATIVA SULLA TASSAZIONE DEI REDDITI DI CAPITALE, SULLA RISCOSSIONE E ACCERTAMENTO DEI TRIBUTI ERARIALI, SUL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO FABBRICATI, NONCHÉ PER LA REDAZIONE DEI TESTI UNICI DELLE DISPOSIZIONI SUI TRIBUTI STATALI

EMENDAMENTO

All'articolo 1, comma 1, lettera a) è inserito alla fine il seguente periodo:

«applicabilità dell'aliquota unica non superiore al 20 per cento anche ai redditi da locazione di fabbricati abitativi e ai redditi diversi di natura immobiliare;».

DISEGNO DI LEGGE N. 1762 A/C

DELEGA AL GOVERNO PER IL RIORDINO DELLA NORMATIVA SULLA TASSAZIONE DEI REDDITI DI CAPITALE, SULLA RISCOSSIONE E ACCERTAMENTO DEI TRIBUTI ERARIALI, SUL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO FABBRICATI, NONCHÉ PER LA REDAZIONE DEI TESTI UNICI DELLE DISPOSIZIONI SUI TRIBUTI STATALI

EMENDAMENTO

«All'articolo 4, comma 1, sono apportate le seguenti modificazioni:

alla lettera a), dopo le parole "determinazione delle degli estimi catastali su base patrimoniale" aggiungere le seguenti "e del reddito da locazione";

dopo la lettera f) è inserita la seguente lettera:

g) reintroduzione dell'articolo 15 del decreto legge 23 febbraio 1995, n. 45, convertito con modificazioni, nella legge 22 marzo 1995, n. 85, a partire dalla data di entrata in vigore dei nuovi estimi catastali.».