

OMISSIS

BORGHESI. — *Al Ministro dell'economia e delle finanze.* — Per sapere — premesso che:

per effetto del decreto « Visco-Bersani » (decreto-legge n. 223 del 2006, convertito con modificazioni nella legge n. 248 del 2006), sono state apportate rilevanti modifiche alla disciplina IVA applicabile alle operazioni di cessione e locazione di immobili;

per la cessione di fabbricati abitativi, l'articolo 10, comma 1, n. 8-*bis*), del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972 stabilisce, in particolare, un regime generale di esenzione da IVA,

salvo l'unica eccezione relativa ai trasferimenti posti in essere dalle imprese « costruttrici » o « ristrutturatrici » delle medesime abitazioni, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori, mentre, al di fuori di tale ipotesi, tutte le operazioni di cessione di immobili residenziali sono esenti da IVA;

per la locazione di abitazioni, l'articolo 10, comma 1, n. 8, del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972, prevede un generale regime di esenzione dall'IVA, tranne l'ipotesi di edilizia convenzionata;

la mutata disciplina fiscale delle cessioni e locazioni di immobili residenziali ha interessato anche le imprese di costruzioni, per le quali l'effettuazione di operazioni esenti da IVA comporta, da un lato, la necessità di procedere alla rettifica della detrazione inizialmente operata in sede di costruzione dei medesimi fabbricati (ai sensi dell'articolo 19-*bis*2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972) e, dall'altro, l'incidenza sul generale diritto alla detrazione (cosiddetto « pro-rata generale » — articolo 19, comma 5, e articolo 19-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972);

ciò comporta un notevole incremento dei costi di produzione, penalizzando anche le imprese virtuose che, per le note avverse condizioni di mercato, non riescono a vendere interamente gli immobili costruiti entro 4 anni dall'ultimazione, ovvero che, nelle more della vendita, hanno l'opportunità di locarli temporaneamente a terzi;

una soluzione normativa è rintracciabile nella stessa direttiva comunitaria 2006/112/CE, che, nel dettare i principi generali dell'imposta sul valore aggiunto, in particolare all'articolo 137, riconosce agli Stati membri la facoltà di accordare il diritto di optare per l'imposizione IVA sia per la cessione che per l'affitto e la locazione di beni immobili, senza alcuna distinzione in ordine alla destinazione d'uso (abitativi e non);

in virtù di tale disposizione comunitaria, sarebbe quindi possibile introdurre nel nostro ordinamento una norma che permetta l'assoggettamento ad IVA su opzione anche per la cessione di fabbricati a destinazione residenziale, effettuata oltre il quadriennio dall'ultimazione dei lavori, e per la locazione dei medesimi fabbricati, così come già previsto per gli immobili strumentali;

altri Stati membri hanno adottato il citato meccanismo dell'IVA su opzione, tra i quali la Francia dove, nel marzo 2010, è stato introdotto un nuovo sistema impositivo per le operazioni immobiliari, che prevede non solo che la cessione di un'abitazione sia soggetta ad IVA, se effettuata entro 5 anni (e non 4 anni, come in Italia) dall'ultimazione dei lavori di costruzione, ma che l'impresa venditrice, anche dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, abbia la possibilità di optare per il mantenimento dell'IVA —;

se il Ministro interrogato sia a conoscenza della problematica sopra riportata;

se non intenda adottare iniziative normative volte a riconoscere il diritto d'opzione per l'imposizione IVA sia per le cessioni di fabbricati abitativi effettuate, oltre i 4 anni dall'ultimazione dei lavori, dalle imprese « costruttrici » degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi incisivi di recupero edilizio, che per le locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita. (4-08734)

* * *

OMISSIS