

UNA FISCALITÀ IMMOBILIARE PER LO SVILUPPO DELLE CITTÀ

L'incidenza del Fisco nella fase di attuazione

Emanuele Re

Dottore commercialista e Revisore Legale - Giovagnoli Re e Associati
Componente della Commissione Imposte dirette e reddito d'impresa del CNDCEC

Il «costo fiscale» gravante sulla produzione

Interessi passivi

Parziale indeducibilità
degli interessi passivi

IMU

IMU applicata prima alle aree
fabbricabili e successivamente ai
fabbricati invenduti

La limitazione per i soggetti IRES – meccanismo applicativo

Art. 96, Tuir

Gli interessi passivi e gli oneri assimilati sono deducibili in ciascun periodo d'imposta fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati

L'eccedenza è deducibile nel limite del 30% del ROL (A – B)

Gli interessi indeducibili sono deducibili negli esercizi successivi, senza limiti temporali, nei limiti della differenza positiva tra il 30% del ROL di ogni esercizio futuro e gli interessi passivi netti dello stesso esercizio



La quota di ROL prodotta a decorrere dal 2010, non utilizzata per la deduzione degli interessi passivi, può essere portata ad incremento del ROL dei successivi periodi d'imposta

L'esclusione della limitazione

Art. 96, co. 1, Tuir

La limitazione alla deducibilità non si applica agli interessi passivi e oneri assimilati compresi nel costo dei beni ai sensi dell'art. 110, co. 1, lett. b), Tuir

Gli interessi passivi imputati ad incremento:

- del costo di acquisizione dei beni strumentali;
- del costo di costruzione o ristrutturazione degli immobili merce

Risoluzione n. 3/DPF del 14/02/2008

“La ragione di tale esclusione risiede nel fatto che detti interessi passivi, così come gli altri elementi oggetto di patrimonializzazione (mano d'opera, materie prime, altri oneri accessori di diretta imputazione etc.), concorrono indistintamente alla determinazione del costo contabile e fiscale”.

Deduzione sotto forma di maggiori ammortamenti o minore imponibile in caso di cessione

I chiarimenti della circolare 19/E del 21 aprile 2009

L'Agenzia delle Entrate conferma che la limitazione alla deducibilità non si applica agli interessi passivi, capitalizzati secondo corretti principi contabili, relativi

ai finanziamenti contratti per l'acquisizione (acquisto e costruzione) degli immobili strumentali

ai finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione degli immobili "merce"

ai finanziamenti contratti per la realizzazione dei lavori su commessa

I chiarimenti della circolare 19/E del 21 aprile 2009

L'Agenzia delle Entrate conferma, invece, che la limitazione alla deducibilità si applica comunque agli interessi passivi relativi

ai finanziamenti contratti per
l'acquisto degli immobili destinati
alla successiva rivendita

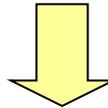
ai finanziamenti contratti per
l'acquisizione degli immobili
destinati alla successiva locazione

L'eventuale capitalizzazione operata in bilancio
non assume rilevanza ai fini fiscali

Articolo 110, c. 1, lett. b), secondo periodo, Tuir

“[...] per i beni materiali e immateriali strumentali per l'esercizio dell'impresa si comprendono nel costo gli interessi passivi iscritti in bilancio ad aumento del costo stesso per effetto di disposizioni di legge”

Si tratta degli interessi capitalizzati secondo corretti principi contabili (ris. 3/DPF)



OIC 16, § D.V.

Gli oneri finanziari di solito costituiscono spese dell'esercizio e vanno imputati direttamente al CE dell'esercizio in cui maturano. Gli oneri finanziari sostenuti per l'acquisizione (acquisto o costruzione) delle immobilizzazioni materiali possono, tuttavia, essere capitalizzati nel rispetto delle seguenti principali condizioni:

- **gli interessi passivi riguardano capitali presi a prestito specificatamente per l'acquisizione (mutui di scopo);**
- **il finanziamento deve essere realmente utilizzato per l'acquisizione;**
- **gli interessi passivi sono solo quelli maturati durante il periodo (significativo) di costruzione.**

La tecnica contabile per la capitalizzazione

Documento interpretativo 1 dell'OIC12 (metodo indiretto)

Gli eventuali oneri finanziari capitalizzati devono essere compresi nell'importo della voce A4) e non portati a rettifica della voce C17)

Scritture contabili

1) Interessi passivi (C17)	a	Banca
2) Immobile	a	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (A4)

Effetti fiscali

Gli interessi passivi capitalizzati vengono dedotti interamente attraverso la deducibilità delle quote di ammortamento dell'immobile

L'imputazione alla voce A4) comporta un incremento del ROL con conseguenti vantaggi anche per la deducibilità degli altri interessi passivi

IRAP – circolare n. 26 del 20 giugno 2012



Effetti fiscali Irap della capitalizzazione



Circolare n. 26 del 20 giugno 2012

Gli interessi passivi iscritti nella voce C17 del conto economico costituiscono comunque oneri esclusi dalla determinazione della base imponibile IRAP

I corrispondenti proventi iscritti nella voce A4 del conto economico, riguardanti la capitalizzazione della voce di costo relativa agli interessi passivi, concorrono alla determinazione della base imponibile IRAP.

Negli esercizi successivi le quote di ammortamento, calcolate facendo riferimento ad un valore di immobilizzazioni materiali comprensivo degli interessi passivi e delle spese per il personale, sono da considerare interamente deducibili ai fini Irap

Articolo 110, c. 1, lett. b), ultimo periodo, Tuir

“per gli immobili alla cui produzione è diretta l’attività dell’impresa si comprendono nel costo gli interessi passivi sui prestiti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione”

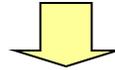
Imputazione degli interessi passivi ad incremento degli immobili merce

Anche per gli immobili merce la capitalizzazione è riconosciuta fiscalmente se operata secondo corretti principi contabili

Vantaggio significativo per le società immobiliari che presentano un ROL non capiente. È possibile ottenere la deduzione integrale degli interessi passivi mediante la riduzione dell’imponibile nell’esercizio in cui avviene la vendita dell’immobile

Imprese di costruzione che operano in conto proprio

Le rimanenze vengono valutate sulla base del costo di acquisto o di produzione (OIC 13 – Art. 92, Tuir)



OIC 13, § D.III.m)

In via generale gli oneri finanziari vengono esclusi dalla valutazione delle rimanenze. Tuttavia, in quei casi in cui un finanziamento è stato chiaramente assunto a fronte di specifiche voci che richiedono un processo produttivo di vari anni prima di poter essere vendute si possono includere i relativi interessi passivi tra i costi LIMITATAMENTE AL PERIODO DI PRODUZIONE, sempreché:

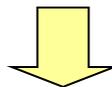
- l'onere degli interessi sia stato realmente sostenuto;
- il costo più gli interessi non ecceda il valore netto di realizzo;
- la capitalizzazione venga chiaramente esposta nella nota integrativa.



A seguito dell'ultimazione dei lavori gli interessi passivi tornano ad essere deducibili nei limiti previsti dall'art. 96, Tuir

La capitalizzazione:

- è limitata agli esercizi in cui si protrae la costruzione o la ristrutturazione
- è esclusa negli esercizi che vanno dall'ultimazione del fabbricato alla vendita

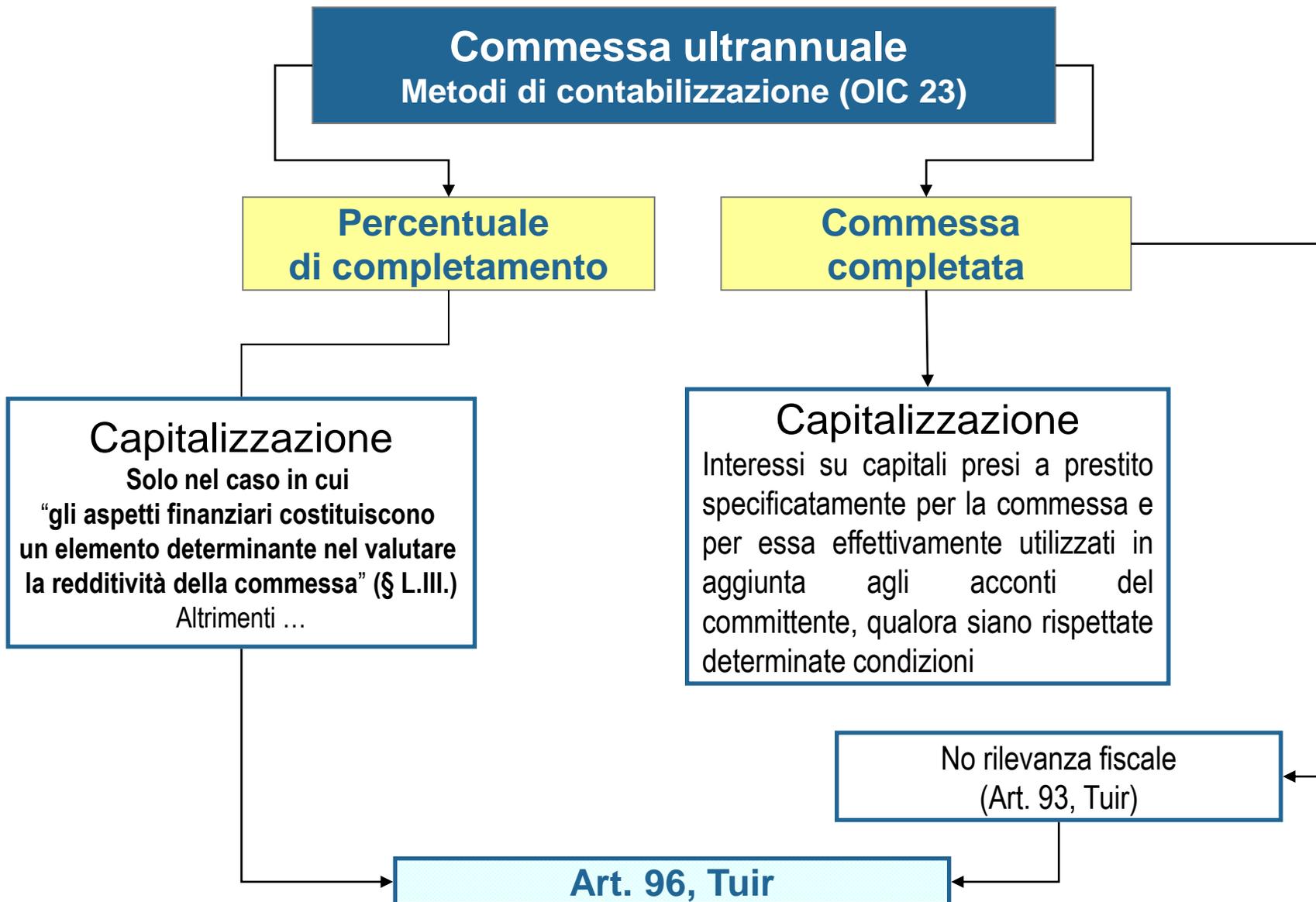


Sono capitalizzabili gli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisto delle aree edificabili sulle quali verranno realizzati i fabbricati?

L'area rappresenta una delle materie prime impiegate nella realizzazione del fabbricato e quindi si può trattare di «prestito contratto per la costruzione».

Quali interessi possono essere capitalizzati?

- si dovrebbe prescindere dal lasso temporale intercorrente tra acquisto dell'area e l'avvio dei lavori tenuto conto che in tale periodo vengono posti in essere tutti gli atti propedeutici all'avvio dell'intervento edilizio (progettazione, richiesta del permesso di costruire, avvio del cantiere ...)
- (in alternativa) riconoscimento fiscale della capitalizzazione degli interessi passivi relativi al finanziamento connesso all'acquisto dell'area limitatamente a quelli che maturano dall'inizio della costruzione



Appalti di opere pubbliche

L'assenza di acconti e i ritardati pagamenti della P.A. comportano un rilevante ricorso al credito da parte dell'impresa costruttrice, con un conseguente appesantimento della gestione finanziaria della commessa. Si ritiene che questo sia uno dei casi in cui gli aspetti finanziari costituiscono un elemento determinante nel valutare la redditività della commessa (OIC 23, § L.III.), con conseguente possibilità di capitalizzare gli interessi passivi ad incremento del valore delle rimanenze.

In assenza di capitalizzazione, gli interessi passivi e gli oneri assimilati sono deducibili fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati tra i quali vanno considerati gli interessi attivi virtuali, calcolati al tasso ufficiale di riferimento aumentato di un punto, ricollegabili al ritardato pagamento dei corrispettivi da parte della P.A. (art. 96, co. 3, Tuir).

Calcolo interessi virtuali

Gli interessi virtuali devono essere calcolati con decorrenza dal giorno successivo a quello previsto per il pagamento e fino alla data di incasso del corrispettivo (circ. 19/E).

Definizione di “pubblica amministrazione”

Per “pubblica amministrazione” deve intendersi quanto previsto dall'art. 1, co. 2, D.Lgs. 165/2001 (circ. 19/E).

Interessi passivi e immobili patrimonio

Art. 90, co. 2, Tuir

Le spese e gli altri componenti negativi relativi agli immobili patrimonio non sono ammessi in deduzione

Art. 1, co. 35, Finanziaria 2008 (disposizione interpretativa)

Tra le spese e gli altri componenti negativi indeducibili di cui all'art. 90, co. 2, Tuir, e cioè relativi ai cosiddetti immobili patrimonio, non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli stessi immobili

Art. 1, co. 36, Finanziaria 2008

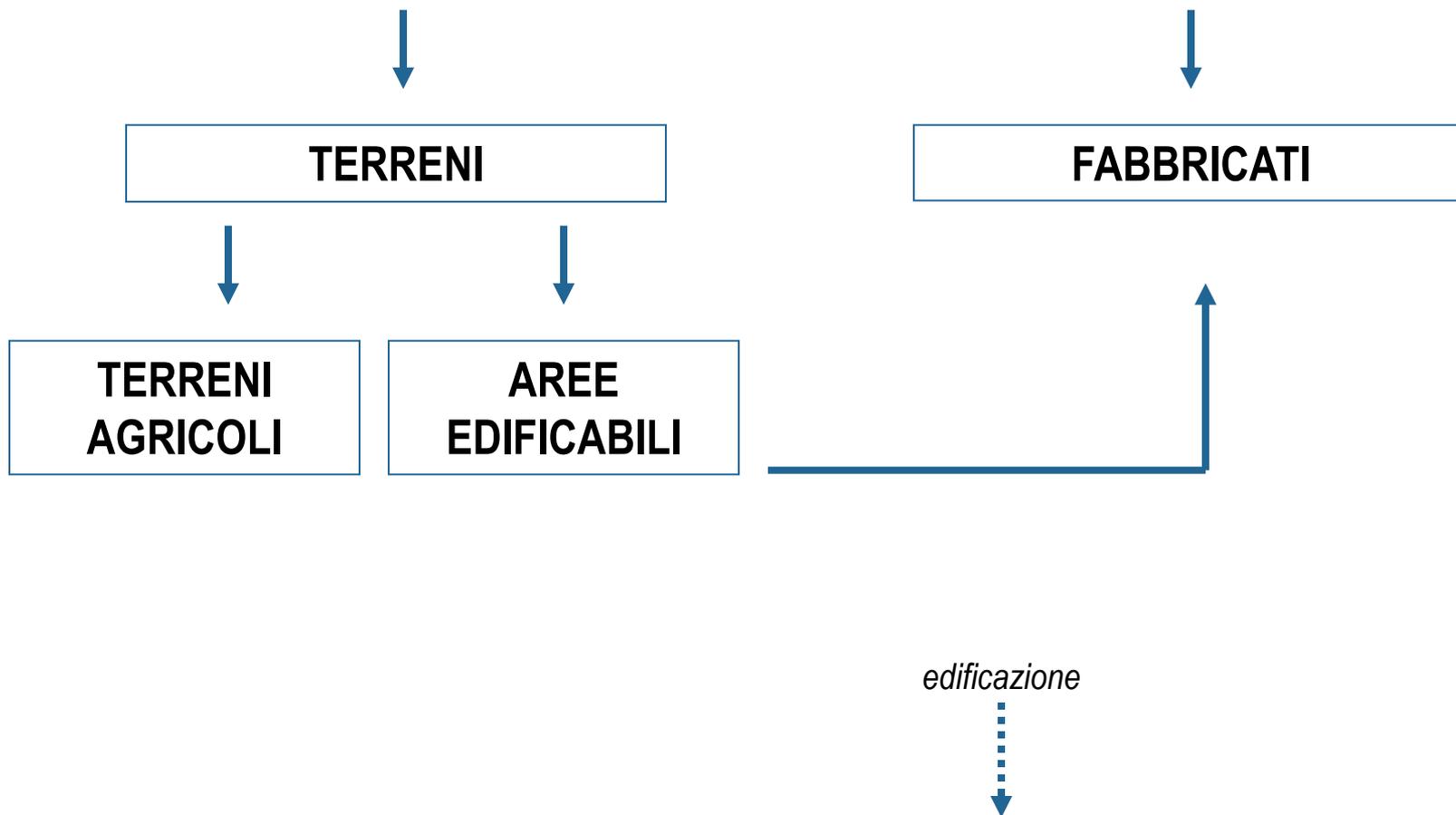
Fino all'applicazione delle modifiche normative volte alla semplificazione e alla razionalizzazione della fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari è prevista la non rilevanza ai fini dell'articolo 96, Tuir “degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione”

Imposta Municipale Propria (IMU)

Art. 13, D.L. 201/2011

Ha anticipato in via sperimentale l'istituzione dell'IMU

Comma 2 - "L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili [...]"



Passaggio dall'area edificabile al fabbricato

Utilizzazione edificatoria dell'area
INIZIO LAVORI

Oggetto IMU: area fabbricabile
Base Imponibile: valore venale

Accatastamento in:

- F3 (unità in corso di costruzione)
- F4 (unità in corso di definizione)

Oggetto IMU: area fabbricabile
(fabbricato - Cass. Sent. 24924/08)

Ultimazione dei lavori
(o utilizzazione, se precedente)

Oggetto IMU: fabbricato



In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero (...) la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, **fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato** (circolare 3/DF).

AREE EDIFICABILI

valore venale

“[...] in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, avendo riguardo: alla zona territoriale di ubicazione; all'indice di edificabilità; alla destinazione d'uso consentita; agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione; ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche” – art. 5, co. 5 del D.Lgs. 504/1992.

FABBRICATI

L'imponibile IMU è determinata avendo come base di calcolo la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell’anno di imposizione ...

L'importo della rendita dovrà essere rivalutato del 5% e moltiplicato per il corrispondente moltiplicatore, individuato dall’art. 13, co. 4 D.L. 201/2011

Categoria catastale	Rivalutazione	Moltiplicatore
A (esclusa A/10), C/2, C/6 e C/7	5%	160
B, C/3, C/4 e C/5	5%	140
D/5 e A/10	5%	80
D (eccetto D/5)	5%	60 (65 dal 2013)
C/1	5%	55

FABBRICATI CLASSIFICABILI NEL GRUPPO D, NON ISCRITTI IN CATASTO

Per tali fabbricati, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle **scritture contabili** applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i **coefficienti** annualmente aggiornati con decreto del MEF (per l'anno 2012 è stato emanato il 5 aprile 2012).

Coefficienti aggiornati (D.M. 5 aprile 2012)

- per l'anno 2012 = 1,03
- per l'anno 2011 = 1,07
- per l'anno 2010 = 1,09
- per l'anno 2009 = 1,10
- per l'anno 2008 = 1,14
- per l'anno 2007 = 1,18
- per l'anno 2006 = 1,21
- per l'anno 2005 = 1,25
- per l'anno 2004 = 1,32
- per l'anno 2003 = 1,36
- per l'anno 2002 = 1,41
- per l'anno 2001 = 1,45
- per l'anno 2000 = 1,49
- per l'anno 1999 = 1,52
- per l'anno 1998 = 1,54
- per l'anno 1997 = 1,58
- per l'anno 1996 = 1,63
- per l'anno 1995 = 1,68
- per l'anno 1994 = 1,73
- per l'anno 1993 = 1,76
- per l'anno 1992 = 1,78
- per l'anno 1991 = 1,81
- per l'anno 1990 = 1,90
- per l'anno 1989 = 1,99
- per l'anno 1988 = 2,07
- per l'anno 1987 = 2,25
- per l'anno 1986 = 2,42
- per l'anno 1985 = 2,59;
- per l'anno 1984 = 2,77
- per l'anno 1983 = 2,94
- per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,11

ICI – Art. 8, co. 1, D.Lgs. 504/1992

L'aliquota può essere stabilita dai comuni nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per **oggetto esclusivo o prevalente** dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.



IMU - Art. 13, comma 9-bis, D.L. 201/2011

I comuni possono ridurre l'aliquota di base (pari allo 0,76%) fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che **permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati**, e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

Agevolazioni per immobili delle imprese e per i soggetti Ires

I comuni possono ridurre l'aliquota fino allo 0,4%:

- nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del TUIR;
- nel caso di immobili posseduti da soggetti passivi IRES.