OMISSIS

La VI Commissione,

premesso che:

l'attuale ambito del settore edile, gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire al proprietario o a chi ha titolo per richiederlo (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001). Il rilascio del suddetto permesso comporta la corresponsione di un contributo, come previsto dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, « commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il quale, come previsto dal secondo comma del medesimo articolo, può essere scomputato totalmente o parzialmente consentendo al titolare del permesso a costruire « di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (...) con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune ». Le norme urbanistiche, pertanto, prevedono, quale presupposto indispensabile per l'esercizio dell'attività edilizia, un'obbligazione di natura pecuniaria, al cui adempimento è subordinato il rilascio della concessione, con possibilità per il soggetto debitore di eseguire, alternativamente al pagamento in denaro, un *facere*, ossia la realizzazione delle opere vere e proprie, da cedersi successivamente al comune gratuitamente;

da un punto di vista del trattamento fiscale ai fini dell'imposta sul valore aggiunto va evidenziato come le modalità di soddisfacimento al comune degli oneri di urbanizzazione non sia trattata in modo univoco. È infatti evidente che il pagamento in denaro non sconta imposizione, così come le fattispecie definite all'articolo 51 della legge n. 342 del 2000 che espressamente dispone: « non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni al diritto alla detrazione, la cessione nei confronti di comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione ». La norma, pertanto, sancisce l'irrilevanza ai fini iva della cessione di aree ed opere di urbanizzazione ai comuni, a scomputo della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro del predetto contributo effettuato alternativamente dalla stessa impresa. Inoltre, la norma citata trova applicazione esclusivamente per le cessioni di opere di urbanizzazione tassativamente elencate nell'articolo 4 della legge n. 847 del 1964, integrato dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971 (cosiddetto opere di urbanizzazione « primaria » e « secondaria »);

laddove invece il trasferimento abbia ad oggetto beni diversi da quelli ora citati, la predetta norma non trova applicazione e quindi la cessione effettuata nei confronti dei comuni deve essere assoggettata ad IVA essendo imponibile. A tale riguardo non è infrequente assistere ad amministrazioni locali che chiedono alle imprese costruttrici di ricevere in contropartita alloggi residenziali che poi le stesse destinano a finalità di pubblico interesse (ad esempio, nell'ipotesi in cui i predetti alloggi vengano destinati a locazione convenzionata per fasce sociali bisognose). In tali casi si verifica quindi un maggiore onere per l'impresa costruttrice (nell'ipotesi in cui a stessa rinunci alla rivalsa di cui all'articolo 18, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972) ovvero per il comune;

sarebbe opportuno introdurre un'apposita disposizione con la quale si preveda l'estensione dell'agevolazione *ut*

supra anche alla cessione gratuita di opere non qualificate come di urbanizzazione « primaria » o « secondaria », laddove lo sviluppo urbanistico riguardi piani di edilizia economica popolare o convenzionata. In tale modo non si verificherebbe una illegittima disparità di trattamento tra situazioni nelle quali la pubblica amministrazione chiede al privato di costruire e cedere opere di urbanizzazione piuttosto che allegra mettere a disposizione dei propri cittadini,

impegna il Governo

ad assumere iniziative normative atte a risolvere la problematica della sperequazione che si genera in merito al trattamento fiscale agevolativo sopra indicato (esclusione dal campo di applicazione dell'iva), che trova applicazione soltanto laddove vengano trasferite ai comuni opere di urbanizzazione « primaria » e « secondaria », facendo sì che l'agevolazione prevista all'articolo 51 della legge n. 342 del 2000 venga estesa anche alle cessioni gratuite di alloggi nell'ambito di realizzazione di piani di edilizia popolare e convenzionata.

(7-01038) « Fogliardi ».

La VI Commissione,

premesso che:

nell'attuale contesto economico di mercato del settore immobiliare si configura spesso l'opportunità per le imprese di costruzioni di poter vendere a privati, ed in particolare famiglie, appartamenti costruiti o ristrutturati. I privati temono tuttavia di affrontare l'operazione di acquisto dell'immobile, che spesso rappresenta la « scelta di una vita », spesso legata a necessità impellenti (cambio città per motivi di lavoro, ampliamento del nucleo familiare), a causa delle difficoltà legate all'ottenimento del credito e della necessità di smobilizzare il patrimonio a sostegno del fabbisogno finanziario che spesso è unicamente rappresentato dalla precedente abitazione di proprietà;

si evidenzia che spesso le imprese di costruzioni sarebbero in grado di sostenere finanziariamente i richiedenti quantomeno cercando di risolvere il secondo problema rappresentato dalla necessità di smobilizzare l'abitazione di proprietà. Le imprese infatti, a parziale soddisfacimento del prezzo di vendita del nuovo appartamento, potrebbero ritirare in permuta il vecchio, incassando solamente la differenza, provvedendo esse stesse a smobilizzare sul mercato con i tempi che una normale transazione, allo stato attuale, richiede. Tuttavia il trattamento fiscale della permuta è particolarmente gravoso per l'impresa, in quanto il passaggio di proprietà dell'immobile del privato è tassato, ai fini delle imposte indirette (registro, ipotecaria e catastale), ad aliquota piena;

sarebbe quindi sufficiente introdurre un'apposita disposizione di legge con la quale si preveda che nei trasferimenti *ut supra* le imposte indirette scontino delle aliquote agevolate, a fronte dell'impegno delle imprese di costruzioni di rivendere gli immobili ritirati entro un certo arco temporale. In tale modo non si avrebbe un danno per l'erario (infatti le imposte si applicherebbero ad aliquota piena nella seconda transazione dall'impresa al nuovo acquirente), e si consentirebbe di fare ripartire il settore, sia a vantaggio del soddisfacimento dei bisogni dei privati, di incentivazione del mercato del lavoro e del conseguente gettito erariale; i possibili fenomeni elusivi si potrebbero facilmente evitare prevedendo la decadenza dell'agevolazione nell'ipotesi in cui l'impresa non trasferisca l'immobile entro un arco temporale predefinito;

ad un attento esame del sistema legislativo in materia fiscale, si scorge che esiste una norma che già disciplina fattispecie similari. Si tratta dell'articolo 1, parte I, della tariffa del decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986

(Testo unico dell'imposta di registro) che recita: « Se trasferimento avente ad oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato è esente dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'articolo 10, primo comma numero 8-*bis)*, del decreto del Presidente delle Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, ed è effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli in tre anni » l'aliquota è pari all'1 per cento. Si applicano inoltre a tali trasferimenti l'imposta ipotecaria nella misura fissa di cui alla nota dell'articolo 1 della tariffa allegata al decreto legislativo n. 347 del 1990 e l'imposta catastale nella misura fissa di cui alla nota dell'articolo 1 della tariffa allegata al decreto legislativo n. 347 del 1990 e l'imposta catastale nella misura fissa di cui al comma 2 dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 347 del 1990. Inoltre la nota II-*ter* dell'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al citato decreto n. 131 del 1986, stabilisce che « Ove non si realizzi la condizione, alla quale è subordinata l'applicazione dell'aliquota dell'1 per cento, del ritrasferimento entro il triennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si rende applicabile una soprattassa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Dalla scadenza del triennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria »;

la norma di cui al punto precedente non trova applicazione nell'ipotesi in cui il trasferimento sia effettuato da un soggetto privato ovvero sia effettuato a favore di imprese che non hanno come oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili (si veda la risposta del Governo del 17 giugno 2009 all'interrogazione in Commissione finanze 5-01457 presentata dagli onorevoli Antonio Pepe e Contento in data 26 maggio 2009, nonché l'ordinanza della Cassazione Civile; sezione tributaria, 23 giugno 2011, n. 13845, presidente Fernando Lupi, estensori Vincenzo Didomenico),

impegna il Governo

ad assumere iniziative normative volte a prevedere l'estensione dell'applicazione del trattamento fiscale agevolativo sopra indicato anche all'ipotesi in cui il trasferimento degli immobili avvenga da privati ovvero sia effettuato ad imprese che hanno per oggetto dell'attività esercitata la costruzione, la ristrutturazione, la rivendita e la gestione di immobili di proprietà al fine di favorire la risoluzione del problema sociale legato all'acquisto della casa di abitazione, la ripresa del settore delle costruzioni e il conseguente beneficio di gettito per l'erario.

(7-01039) « Fogliardi ».

OMISSIS