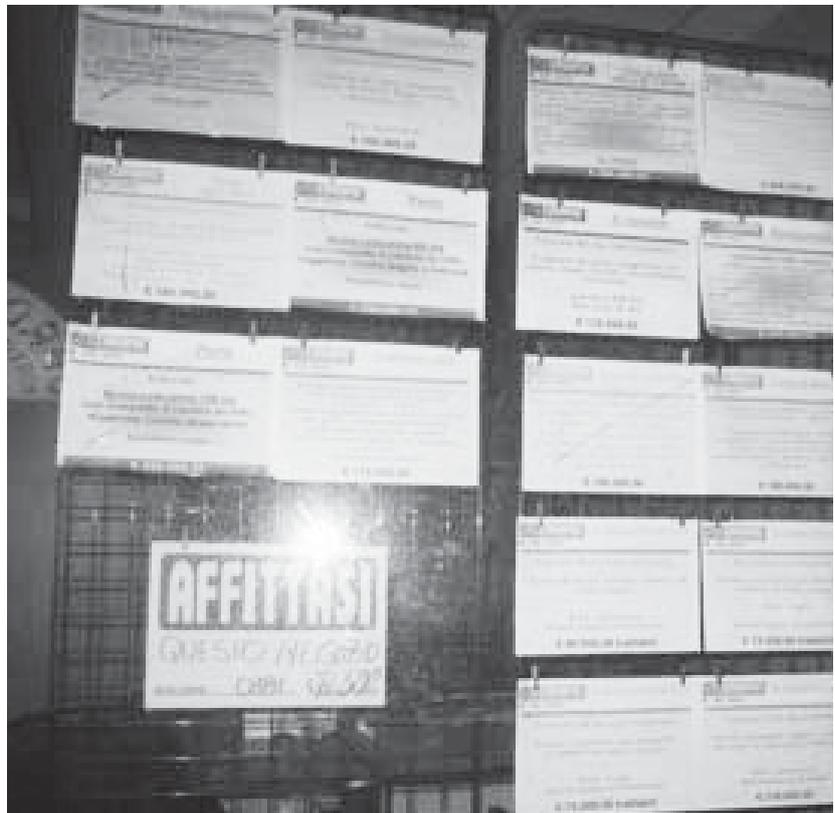




IL LEGISLATORE
HA FINALMENTE
INTESO
PRESTARE
ATTENZIONE
ALLE ISTANZE
DEL COMPARTO
EDILE

FISCO: PRIMI RISULTATI DELLA “POLITICA” ANCE SU IVA E CEDOLARE SECCA

Fisco e mattone. Dal decreto “Mille Proroghe” alle interpretazioni dell’Agenzia delle Entrate: alcuni passaggi importanti a favore del comparto edilizio, segno che il legislatore ha iniziato, peraltro con una politica di “piccoli passi”, a prestare attenzione alle istanze più volte presentate dall’Associazione Nazionale Costruttori Edili che, dopo aver a lungo perseverato, segna un punto a proprio favore sia con l’entrata in vigore della cedolare secca sugli affitti, sia in tema di agevolazioni fiscali per i trasferimenti immobiliari diretti all’attuazione di piani urbanistici e, infine, sulla proroga delle detrazioni in materia di riqualificazione energetica. Resta, di fatto, irrisolta (anche se scatta la proroga di un anno) la questione relativa all’imponibilità Iva sull’invenduto.



La cedolare secca ha come obiettivo il rilancio degli affitti e dell’investimento immobiliare

L’Associazione Nazionale dei Costruttori Edili - Ance segna un punto a proprio favore e lo segna nel decreto Mille Proroghe di recente approvazione.

Il tema, più volte sollevato anche dal presidente del Collegio Costruttori di Brescia, Giuliano Campana, riguarda l’accoglimento della proroga da 5 a 8 anni del termine relativo all’utilizzazione

edificatoria delle aree, per l’applicabilità dell’agevolazione per i trasferimenti immobiliari diretti all’attuazione di piani urbanistici.

Si tratta di un importante passo avanti che tiene conto delle difficili condizioni di mercato, togliendo, almeno in parte, un aggravio che colpiva i costruttori e - di riflesso - gli utenti.

A dire il vero l’Ance aveva

PROROGA
DA 5 A 8 ANNI
DEL TERMINE
DI UTILIZZAZIONE
EDIFICATORIA
IN ATTUAZIONE
DEI PIANI
URBANISTICI

richiesto una proroga decennale, ma il limite temporale posto dal legislatore sembra comunque più accettabile rispetto al pregresso.

Il capitolo in questione è inserito nelle disposizioni che vanno lette nel quadro della “proroga dei termini previsti da disposizioni legislative e di interventi urgenti in materia tributaria e di sostegno alle imprese e alle famiglie”, ed è in vigore dal 29 dicembre scorso.

FISCO AGEVOLATO E RETROATTIVITÀ

Le nuove disposizioni, come detto, hanno prorogato da 5 ad 8 anni il termine per il completamento dell'intervento edilizio, cui è condizionata l'applicabilità del regime fiscale agevolato, che implica un'imposta di registro all'1% ed ipocatastali al 4%, per un prelievo complessivo pari al 5%.

In sostanza, l'allungamento del termine da 5 ad 8 anni consente alle imprese acquirenti delle aree di avere più tempo a disposizione per la realizzazione degli interventi edificatori, considerando anche il fatto che la disciplina di settore stabilisce in 10 anni il termine ordinario di attuazione dei programmi urbanistici.

Inoltre, sempre per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, la medesima disposizione, anche se con un'incerta formulazione, che necessita di un urgente chiarimento da parte dell'Amministrazione finanziaria, prevede la proroga, da 5 a 8 anni, per l'utilizzazione edificatoria dell'area anche per gli atti di trasferimento stipulati a decorrere dal 2005.

Si tratta in sostanza, dell'al-

lungamento del periodo di utilizzazione edificatoria dell'area, ora fissato in 8 anni, che sembra applicarsi, con effetto retroattivo, per tutti gli atti stipulati dal 2005 (ad esempio, atto stipulato nel 2005, scadenza per l'utilizzazione edificatoria nel 2013 anziché nel 2010).

Nell'ambito dell'iter di discussione parlamentare delle disposizioni in esame, l'Ance aveva sollecitato anche la riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree agricole ed edificabili possedute dai privati alla data del 1° gennaio 2011, mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4%, entro il prossimo 31 ottobre 2011.

Tuttavia, quest'ultima proposta non ha trovato accoglimento.

E' IN VIGORE LA CEDOLARE SECCA

E' un punto questo - anche se poteva essere decisamente migliore - che a partire dal 1 gennaio 2011 dovrebbe favorire il mercato degli affitti e, quindi, l'intero comparto immobiliare.

Le principali novità del Provvedimento in materia di federalismo municipale prevedono, con riguardo alla “cedolare secca”, l'introduzione di due aliquote differenziate: 19% per i contratti di locazione a canone concordato e 21% per i contratti a canone libero.

L'imposta è da intendersi sostitutiva dell'imposta sul reddito (Irpef) e delle relative addizionali regionali e comunali, nonché dell'imposta di registro e di bollo dovuti sul contratto di locazione, nonché sulla risoluzione e sulle proroghe dello stesso (sia per i contratti a canone libero, che a



LA CEDOLARE
SECCA
RAPPRESENTA
UN IMPORTANTE
INCENTIVO AGLI
AFFITTI E, QUINDI,
ALL'INVESTIMENTO
IMMOBILIARE

canone concordato).

Attualmente il regime fiscale può essere adottato solo dal locatore, persona fisica non esercente attività d'impresa, che deve optare espressamente per l'applicazione dell'imposta sostitutiva e non può chiedere l'aggiornamento del canone per tutta la durata dell'opzione.

In particolare, l'opzione deve essere comunicata al conduttore, pena l'inefficacia della stessa, mediante lettera raccomandata, nella quale il proprietario deve esprimere la rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se ciò era previsto

dal contratto.

L'Ance, nell'ottica di incrementare ulteriormente l'attività nel settore delle locazioni, ha richiesto che la "cedolare secca" venga estesa anche alle locazioni di fabbricati strumentali (ad esempio uffici e negozi) posseduti da privati persone fisiche e che venga introdotta una tassazione sostitutiva anche per le locazioni effettuate dalle imprese.

PRIMA CASA "MIGLIORIE" AL 4%

Cosa accade se il promissario acquirente di un'abitazione in

costruzione chiede modifiche in corso d'opera?

Meglio, a quale regime Iva tali interventi dovranno essere assoggettati?

Da anni l'Ance chiedeva all'Amministrazione finanziaria una chiara linea interpretativa.

Ora pare finalmente esserci.

Con la risoluzione n.22/E del 22 febbraio 2011 l'Agenzia delle Entrate ha ammesso l'applicazione dell'Iva ridotta al 4% per le varianti "extracapitolato" richieste dal promissario acquirente di una "prima casa" in corso di costruzione.



bosetti sr



MANUFATTI E PREFABBRICATI IN CEMENTO - IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE

25077 Foa Volturna (BS)
Tel. 0365 566501/566137 - Fax 0365 566884
www.bosetti.it - info@bosetti.it

Inoltre, l'Agenzia ha riconfermato l'applicabilità dell'aliquota ridotta al 4% anche per lavori di ampliamento della "prima casa".

Infatti, sia l'ampliamento, che la realizzazione di "migliorie costruttive", hanno comunque la finalità di assicurare una migliore idoneità e funzionalità della "prima casa" e, come tali, rientrano nella "ratio" agevolativa delle sopradette disposizioni normative.

In particolare, l'Agenzia si è espressa in risposta ad una specifica istanza di interpello avanzata da un socio di una Cooperativa edilizia a proprietà divisa, committente dei lavori di costruzione di abitazioni "non di lusso", affidati in appalto ad un'impresa edile.

Nel caso di specie, il socio chiedeva di poter applicare l'aliquota IVA ridotta al 4% ai lavori "extracapitolato", da lui direttamente richiesti e commissionati all'impresa appaltatrice (e da questa a lui direttamente fatturati), consistenti in opere di miglioria dell'abitazione che, ultimata la costruzione, costituirà la sua "prima casa".

L'Agenzia ha specificato le condizioni entro le quali tale regime può essere accolto, ovvero che siano richieste dal promissario acquirente comunque nel processo di costruzione dell'immobile, atteso che lo stesso non sia ancora ultimato e che il richiedente sia in possesso dei requisiti "prima casa".

Naturalmente, per fruire dell'Iva al 4% deve essere rispettata l'ulteriore condizione che l'abitazione conservi, anche dopo l'esecuzione delle opere di

miglioria, le caratteristiche "non di lusso".

IMPONIBILITÀ IVA: SOLO UN ANNO IN PIÙ

L'allungamento da 4 a 5 anni del termine entro il quale le abitazioni costruite o ristrutturate dalle imprese possono essere cedute in regime di imponibilità ad Iva è un capitolo contenuto nella legge di stabilità recentemente licenziata dal Governo.

A dire il vero l'Ance aveva richiesto la possibilità di scegliere il regime Iva per "opzione" al fine di risolvere i problemi sotto evidenziati.

E' arrivato un piccolo "contentino" portando il termine da 4 a 5 anni che posticipa, senza risolverlo definitivamente, il problema dell'Iva che diventa un costo per le aziende.

In particolare, la Legge di Stabilità prevede l'applicazione dell'Iva per le cessioni di abitazioni effettuate dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" entro 5 anni (anziché 4) dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione.

Tale disposizione interviene sull'attuale regime Iva applicabile alle cessioni di immobili residenziali, prolungando di un anno il termine che consente alle imprese di cedere le abitazioni costruite o ristrutturate, assoggettando ad Iva l'operazione.

La misura costituisce una modifica a regime della disciplina ad oggi in vigore, cosicché la sua portata è ben più ampia rispetto ad una deroga transitoria che proroga per un anno il termine per il passaggio da operazione imponibile

a operazione esente.

La sua entrata in vigore è prevista dal 1° gennaio 2011.

Pertanto, le imprese per le quali sia già scaduto il quarto anno dall'ultimazione dei lavori, ma non il quinto, potranno, dal 1° gennaio 2011, cedere le abitazioni realizzate in regime Iva, non soggiacendo all'obbligo di restituzione parziale dell'Iva detratta in sede di costruzione, né alle limitazioni sul diritto alla detrazione dell'Iva sull'attività generale (cd. "pro-rata").

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA AL 55%

Infine, ma non per ultima, si segnala la proroga, fino al 31 dicembre 2011, della detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Si tratta di un tema, questo, assolutamente prioritario per garantire la realizzazione di interventi in sintonia con le attuali tendenze in materia di risparmio energetico, ma lo è anche per incentivare investimenti che altrimenti verrebbero congelati, o quantomeno rinviati nel tempo.

Il pacchetto Ance, quindi, è di assoluto rilievo.

Si tratta di aver segnato un punto a favore della categoria, anche se resta aperta una questione prioritaria, ovvero che il comparto edile venga infine equiparato ad altri comparti produttivi.

E qui la strada è ancora lunga...

Claudio Venturelli