



Direzione Affari Economici e Centro Studi
Direzione Legislazione Mercato Privato
Direzione Legislazione Opere Pubbliche
Direzione Relazioni Industriali
Funzione Fiscalità Edilizia

REPORT

LA LEGGE FINANZIARIA 2006

Le disposizioni di interesse per il settore delle costruzioni contenute nella legge n. 266/2005

Gennaio 2006

Indice

ASPETTI DI FINANZA PUBBLICA E RISORSE PER INVESTIMENTI	4
Commi 23-26: Immobili pubblici.....	4
Comma 28: Infrastrutture e investimenti delle Forze dell'ordine.....	4
Comma 32: Limitazione ai pagamenti dell'Anas	4
Comma 34: Investimenti fissi lordi	5
Comma 38: Conti di tesoreria non movimentati	5
Comma 67: Finanziamento dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici.....	5
Comma 78: Stanziamenti per opere infrastrutturali	6
Commi 79-83: Infrastrutture Spa	6
Comma 84: Alta Velocità ferroviaria.....	6
Comma 92: Finanziamenti per il settore delle fiere.....	7
Comma 100: Ricostruzione zone colpite da calamità naturali	7
Comma 101: Mondiali di ciclismo 2008	7
Comma 136: Accessibilità Fiera di Milano	7
Commi 138-165: Patto di stabilità interno	8
Comma 310: Edilizia sanitaria	9
Comma 480: Fondi Inail per le infrastrutture.....	9
Ordine del giorno: Legge obiettivo per le città ed edilizia residenziale.....	9
ASPETTI NORMATIVI	9
Comma 88: Sanatoria edilizia per gli immobili delle Ferrovie dello Stato.....	9
Comma 94: Malpensa.....	10
Comma 111: Accesso alla professione di autotrasportatore	10
Comma 269: Riforma del Tfr e riduzione contributiva	10
Comma 329: Aggiornamento importi sanzioni pecuniarie.....	11
Comma 336: Mutui per i lavoratori precari	11
Comma 360: Premi assicurativi contro gli infortuni.....	12
Commi 361 e 362: Riduzione del costo del lavoro	12
Commi 364 e 365: Premi assicurativi per infortuni e malattie professionali.....	13
Commi 366-372: Distretti produttivi.....	13
Commi 390-392: Semplificazione delle procedure nella vendita di veicoli	14
Comma 410: Proroga degli ammortizzatori sociali	14
Commi 434-436: Bonifiche aree sottoposte a procedura fallimentare	15
Commi 439-443: Danno ambientale.....	15
Comma 453: Alloggi dipendenti statali.....	16
Comma 478: Contratti di locazione della p.a.....	16
Comma 482: Dismissioni immobili militari	16
Comma 553: Campo di applicazione del Durc	17
Comma 561: Bonifiche di interesse nazionale	17
Commi 583-596: Turismo di qualità.....	17
Commi 597-600: Dismissioni immobili IACP	18

ASPETTI FISCALI	19
Commi 469-476: Rivalutazione dei beni d'impresa e delle aree edificabili.....	19
Comma 121: Proroga della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie.....	22
Comma 496: Imposta sostitutiva del 12,50% sulle plusvalenze immobiliari realizzate da privati non esercenti attività commerciale	23
Comma 497: Principio di separazione tra valore imponibile fiscale e valore commerciale nelle compravendite di abitazioni tra privati	24
Comma 444: Norma interpretativa in materia di tassazione delle indennità di occupazione.	24
Comma 133: Irretroattività per l'esenzione ICI degli enti non commerciali	25
Commi 499-520: Programmazione fiscale triennale.....	25
 DECRETO LEGGE 203/2005 (convertito con modifiche dalla L. 248/2005) ...	26
Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree possedute da privati	26
Reddito dei fabbricati abitativi posseduti dalle imprese e concessi in locazione	27
Deducibilità dei canoni di leasing immobiliare	27
Norme in materia di ICI.....	28
Modifiche al regime della «participation exemption»	28
Credito d'imposta per gli investimenti nelle aree svantaggiate.....	29

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2005 (Supplemento Ordinario n. 211) la Legge 23 dicembre 2005, n. 266 "Legge finanziaria 2006".

Nel presente documento viene offerta, come di consueto, una valutazione degli elementi della legge di interesse per il settore delle costruzioni, distinguendo gli aspetti della manovra finanziaria che avranno effetto sulla domanda pubblica di attività edilizia, i profili normativi generali, che modificano o integrano il quadro legislativo relativo al settore e, infine, gli aspetti fiscali.

ASPETTI DI FINANZA PUBBLICA E RISORSE PER INVESTIMENTI

Commi 23-26: Immobili pubblici

La manovra impone una riduzione alla spesa delle amministrazioni pubbliche per l'acquisto di immobili.

Infatti, a partire dal 2006 le amministrazioni pubbliche potranno acquisire annualmente immobili per un importo non superiore alla spesa media per gli immobili acquisiti nel precedente triennio (2003-2005).

Inoltre se la spesa sostenuta nel 2006 per l'acquisto di immobili risulterà più alta di quella media del quinquennio precedente (2001-2005), la differenza sarà ridotta dai trasferimenti erariali a qualsiasi titolo spettanti.

Tali disposizioni non si applicano all'acquisto di immobili da destinare a sedi di ospedali, ospizi, scuole o asili.

Comma 28: Infrastrutture e investimenti delle Forze dell'ordine

E' autorizzata la spesa di 100 milioni di euro nel 2006 per le esigenze infrastrutturali e di investimento delle Forze dell'ordine.

Comma 32: Limitazione ai pagamenti dell'Anas

Nel 2006 l'Anas potrà sostenere spese per investimenti per un importo complessivo non superiore a 1.700 milioni di euro. In tale somma sono ricomprese le risorse derivanti dall'accensione dei mutui.

Come più volte affermato dall'Ance, questa norma determina il grave rischio di una nuova pesante crisi finanziaria per l'Ente, che già nel corso del 2005 ha ritardato notevolmente i pagamenti per i lavori stradali eseguiti dalle imprese di costruzioni.

Il limite imposto, infatti, sembra non tenere assolutamente in conto le esigenze finanziarie dell'Anas, che dovrà far fronte, per i soli lavori attualmente in corso, ad un volume di spese pari a circa 3.500 milioni di euro nel corso del 2006.

Peraltro, tale quantificazione presuppone che nel prossimo anno l'Anas compia un'attività di manutenzione a livelli minimi e che non appalti alcun nuovo lavoro.

Comma 34: Investimenti fissi lordi

I pagamenti di ciascun Ministero per investimenti fissi lordi non potranno superare, nel 2006, il 95 per cento del corrispondente importo pagato nel 2004.

Comma 38: Conti di tesoreria non movimentati

Il 60 per cento delle somme giacenti sulle contabilità speciali e sui conti correnti aperti presso la Tesoreria centrale, che risultino alimentati anche in parte con fondi del bilancio dello Stato, che non risultino movimentati da oltre un anno, è versata ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato entro il mese di gennaio 2006.

In tal modo il Governo intende assicurare maggiori entrate per il bilancio dello Stato, per 1.600 milioni di euro. Per raggiungere tale somma complessiva la quota del 60 per cento può essere addirittura incrementata.

Soltanto un sesto di tali risorse sarà reso disponibile per le amministrazioni che motiveranno una richiesta di utilizzo di tali somme.

Comma 67 Finanziamento dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici.

La norma in argomento ha stabilito che l'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici venga finanziata dal "mercato di competenza", per la parte non coperta da finanziamento a carico del bilancio dello Stato.

Viene perciò stabilito che debbano gravare sui soggetti, sia pubblici sia privati, sottoposti alla vigilanza dell'Autorità, contributi a favore dell'Autorità stessa.

A tal fine, la norma prevede che l'Autorità:

- determina annualmente l'ammontare dei contributi ad essa dovuti;
- determina le modalità di riscossione;
- stabilisce l'obbligo di versamento di un contributo da parte dei soggetti partecipanti a gare ad evidenza pubblica, contributo che viene delineato quale condizione di ammissibilità dell'offerta;
- individua i servizi da essa resi soggetti a corrispettivo da parte di chi ne usufruisce secondo tariffe predeterminate.

Le predette determinazioni sono assunte con delibera dell'Autorità soggetta ad approvazione con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

Da notare, infine, che le azioni attuate dall'Ance per ostacolare detta disciplina non hanno avuto ed oggettivamente non potevano avere effetto, considerato che il Parlamento ha assunto la linea dell'autofinanziamento relativamente, non soltanto all'Autorità sui lavori pubblici, bensì a tutte le Autorità indipendenti ed in particolare la Consob, l'Autorità per la concorrenza, l'Autorità per le comunicazioni, la Commissione sui fondi pensioni.

Comma 78: Stanziamenti per opere infrastrutturali

Il comma autorizza un limite d'impegno quindicennale di 200 milioni di euro a decorrere dal 2007, in grado di attivare risorse per complessivi 2.200 milioni di euro.

Tali risorse sono finalizzate al finanziamento del programma della Legge Obiettivo (1.210 milioni di euro) e per altri interventi espressamente indicati dalla stessa norma (cfr tabella seguente).

Legge Finanziaria 2006 comma 78 - Interventi infrastrutturali

milioni di euro

Provvedimento	Tipo di spesa	2007	Investimento attivabile (1)
a) Opere Strategiche Legge Obiettivo	Limite d'impegno quindicennale	103,0	1.210
b) Interventi nel settore idrico	Limite d'impegno quindicennale	50,0	580
c) Potenziamento Passante di Mestre	Limite d'impegno quindicennale	2,0	20
d) Circonvallazione Orbitale Mestre	Limite d'impegno quindicennale	1,0	10
e) Tangenziali di Como e Varese	Limite d'impegno quindicennale	4,0	50
f) Accessibilità Valcamonica - SS 42	Limite d'impegno quindicennale	1,0	10
g) Accessibilità Valtellina	Limite d'impegno quindicennale	13,0	150
h) Infrastrutture Portuali	Autorizz. di spesa	10,0	10
i) Variante Martellaqo e Mirano	Limite d'impegno quindicennale	4,0	50
l) Corridoio tirrenico - Pedemontana Formia	Limite d'impegno quindicennale	2,0	20
m) Ammodernamento SS12	Limite d'impegno quindicennale	1,0	10
n) Opere complementari Asti-Cuneo	Limite d'impegno quindicennale	3,0	40
o) Beni Culturali e Domus Aurea	Limite d'impegno quindicennale	4,0	50
TOTALE		198,0	2.210

(1) Esprime la quantità di investimenti attivabili nel caso di mutui pluriennali con rata annuale pari al limite d'impegno. Il tasso di interesse è riferito a quello correntemente applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti (3,03% 3,28% e 3,5 % per mutui rispettivamente decennali, quindicennali e ventennali).

Commi 79-83: Infrastrutture Spa

Infrastrutture Spa viene incorporata nella Cassa depositi e prestiti, che prosegue in tutti i rapporti giuridici intrapresi da Ispa fino al 31 dicembre 2005.

Le obbligazioni emesse ed i mutui contratti di Infrastrutture Spa sono garantiti dallo Stato.

Comma 84: Alta Velocità ferroviaria

Ferrovie dello Stato Spa potrà contare su due limiti d'impegno quindicennali, di 85 milioni di euro a decorrere dal 2006 e di 100 milioni di euro a decorrere dal 2007, per

il proseguimento degli interventi relativi al Sistema alta velocità/alta capacità, per un investimento complessivo pari a 2.160 milioni di euro.

Un ulteriore contributo quindicennale di 15 milioni di euro annui a decorrere dal 2006, in grado di attivare investimenti per 175 milioni di euro è destinato al finanziamento delle attività preliminari delle linee AV/AC Milano-Genova e Milano-Verona, incluso il nodo di Verona.

Comma 92: Finanziamenti per il settore delle fiere

Per il proseguimento delle infrastrutture per la mobilità relative alle Fiere di Bari, di Verona, di Foggia e di Padova è autorizzato un contributo quindicennale di 3 milioni di euro l'anno, in grado di attivare investimenti pari a 35 milioni di euro.

Comma 100: Ricostruzione zone colpite da calamità naturali

Per la ricostruzione dei territori colpiti da calamità naturali la legge finanziaria autorizza un contributo quindicennale di 26 milioni di euro, in grado di attivare mutui per complessivi 300 milioni di euro.

La ripartizione di tali risorse tra i diversi interventi è esposta nella tabella seguente.

**Legge Finanziaria 2006
comma 100 - Calamità naturali**

milioni di euro

Provvedimento	Tipo di spesa	2006	Investimento attivabile (1)
<i>Territori in prov. Foggia per terremoto 1980/81</i>	<i>Limite d'impegno quindicennale</i>	2	20
<i>Zone terremotate del Molise</i>	<i>Limite d'impegno quindicennale</i>	10	120
<i>Ricostruzione Marche e Umbria</i>	<i>Limite d'impegno quindicennale</i>	4	50
<i>Terremoto 2004 prov. di Brescia</i>	<i>Limite d'impegno quindicennale</i>	2	20
<i>Nodi idraulici del Po</i>	<i>Limite d'impegno quindicennale</i>	1	10
<i>Altri interventi di ricostruzione</i>	<i>Limite d'impegno quindicennale</i>	7	80
<i>Zone terremotate del Molise</i>	<i>Autorizz. di spesa</i>	15	15
TOTALE		41	315

(1) Esprime la quantità di investimenti attivabili nel caso di mutui pluriennali con rata annuale pari al limite d'impegno. Il tasso di interesse è riferito a quello correntemente applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti (3,03% 3,28% e 3,5 % per mutui rispettivamente decennali, quindicennali e ventennali).

Comma 101: Mondiali di ciclismo 2008

Per l'organizzazione e l'adeguamento delle strutture necessarie per lo svolgimento dei mondiali di ciclismo del 2008 a Varese è concesso un limite d'impegno quindicennale di 2 milioni di euro, in grado di attivare un investimento di 23 milioni di euro.

Comma 136: Accessibilità Fiera di Milano

Per garantire il completamento delle infrastrutture di collegamento al Polo esterno della Fiera di Milano, viene disposto uno stanziamento complessivo di 2,5 milioni di

euro per il 2006 e di 5 milioni per ciascuno degli anni 2007 e 2008, suddiviso, in parti uguali, tra l'Anas e il Comune di Milano.

Commi 138-165: Patto di stabilità interno

Subisce una profonda modificazione il sistema di contenimento della spesa pubblica degli enti pubblici territoriali, ovvero:

- Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano;
- Province;
- Comuni con popolazione superiore a 3.000 abitanti (per il solo 2006 superiore a 5.000 abitanti);
- Comunità montane con popolazione superiore a 50.000 abitanti.

La Finanziaria 2006 abolisce la norma, introdotta dalla Legge Finanziaria del 2005, che limitava l'incremento delle spese sostenibili nell'anno dai ricordati enti entro una percentuale delle spese sostenute nell'anno precedente, senza alcuna distinzione tra la diverse tipologie di spesa.

Nel 2006, invece, le spese sostenute dagli enti pubblici territoriali subiranno un trattamento diverso a seconda che siano di natura corrente o in conto capitale

La nuova disposizione prevede un diverso trattamento anche in base alla natura dell'ente territoriale considerato, distinguendo le Regioni dagli Enti locali.

Regioni a statuto ordinario:	
<u>Spese correnti</u>	
2006 = 2004	- 3,8%
2007 = 2006	+ 0,4%
2008 = 2007	+ 2,5%
<u>Spese in c/capitale</u>	
2006 = 2004	+ 4,8%
2007 = 2006	+ 4,0%
2008 = 2007	+ 4,0%

Province e Comuni con popolazione >5.000 abitanti:	
<u>Spese correnti</u>	
2006 = 2004	- 8,0% (1)
2007 = 2006	- 0,3%
2008 = 2007	+ 1,9%
<u>Spese in c/capitale</u>	
2006 = 2004	+ 8,1%
2007 = 2006	+ 4,0%
2008 = 2007	+ 4,0%

(1) -6,5% se nel triennio 2002-04 la spesa pro-capite è+ stata inferiore a quella della classe media demografica di appartenenza

Come si vede, il tetto di spesa premia la natura in conto capitale delle erogazioni sostenute nel corso dell'anno, sia che si tratti di Regioni, sia che riguardi le Province e i Comuni. Inoltre, le spese in conto capitale potranno essere ulteriormente aumentate nei limiti delle maggiori riduzioni di spesa corrente rispetto a quelle stabilite, e nel caso di proventi derivanti da soggetti privati.

Con riferimento ai Comuni, la spesa in conto capitale può essere aumentata anche in corrispondenza dei proventi derivanti dalla lotta all'evasione fiscale.

Le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e Bolzano concordano direttamente con il ministero dell'Economia e delle finanze il livello di spesa su cui determinare il limite per gli anni 2006, 2007 e 2008.

Comma 310: Edilizia sanitaria

Gli interventi inseriti nel programma di edilizia sanitaria (articolo 20 Legge 67/1988) per i quali entro diciotto mesi dalla sottoscrizione degli accordi di programma non sia stata presentata al Ministero della salute la relativa richiesta di finanziamento, oppure sia valutata non ammissibile entro ventiquattro mesi, si intendono risolti.

Lo stesso trattamento sarà esteso agli interventi ammessi al finanziamento ma non aggiudicati entro nove mesi, salvo proroga autorizzata dal Ministero della salute.

Per gli accordi pluriennali, i termini si intendono decorrenti dalla data di inizio dell'annualità prevista per i singoli interventi.

Comma 480: Fondi Inail per le infrastrutture

Regioni ed enti locali, possono presentare, entro il 1 aprile 2006, proposte di investimenti infrastrutturali, da finanziare anche a valere sulle risorse iscritte nel bilancio dell'INAIL che risultino disponibili per investimenti. La lista degli interventi approvati sarà approvata, entro i successivi 60 giorni, da un apposito decreto del ministero dell'Economia.

Al momento il bilancio previsionale dell'Inail per il 2006 non risulta approvato, quindi non è possibile quantificare le risorse che si renderanno disponibili per tale programma

Ordine del giorno: Legge obiettivo per le città ed edilizia residenziale

L'Aula della Camera dei Deputati ha approvato gli ordini del giorno promossi dall'ANCE, aventi ad oggetto:

- la Legge obiettivo per le città, con cui si impegna il Governo a costituire un apposito fondo per il finanziamento degli interventi attuativi di tale Legge;
- misure di politica abitativa, con cui si impegna il Governo a varare un programma straordinario di edilizia agevolata per la proprietà e la locazione, anche con i fondi non ancora impegnati dei programmi di competenza del Ministero delle infrastrutture e quelli di cui all'art. 3, comma 108, Legge 350/2003.

ASPETTI NORMATIVI

Comma 88: Sanatoria edilizia per gli immobili delle Ferrovie dello Stato

La norma prevede la sanatoria edilizia degli immobili, indipendentemente dalla destinazione d'uso, appartenenti alle Ferrovie dello Stato s.p.a. o alle sue società controllate disponendo una presunzione di conformità degli stessi alla legge vigente al momento della loro costruzione.

Entro tre anni dalla data di entrata in vigore della legge (ossia dal 1° gennaio 2006) dette società, o gli eventuali acquirenti degli immobili, potranno richiedere al Comune la dichiarazione di regolarità urbanistica ed edilizia eventualmente mancante.

Per ottenere la sanatoria dovrà essere presentata al Comune, nel cui territorio è sito l'immobile, apposita domanda alla quale andrà allegata: una documentazione fotografica della parte dell'edificio da sanare; una perizia giurata qualora l'opera sia superiore a 450 metri cubi; la denuncia dell'immobile al catasto per l'attribuzione della rendita. E' previsto, infine, l'obbligo di corrispondere una somma pari al 10% di quella che sarebbe dovuta per il condono edilizio di cui al Decreto Legge 269/03. La somma da versare al Comune è, invece, triplicata laddove a presentare la richiesta siano gli acquirenti di tali immobili.

In base al principio del silenzio assenso, infine, salvo che il Comune non attesti, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, l'esistenza di un abuso non sanabile, la dichiarazione presentata varrà come titolo abilitativo in sanatoria.

Comma 94: Malpensa

La norma integra l'articolo 43, comma 1, Legge 144/1999 relativo all'intesa di programma fra lo Stato e la Regione Lombardia approvata dal CIPE il 19 febbraio 1999, che prevede, tra l'altro, interventi per l'accesso stradale e ferroviario all'aeroporto Malpensa 2000.

In particolare si stabiliscono ulteriori destinazioni d'uso per i fondi destinati alla delocalizzazione dei centri abitati insistenti nel sedime aeroportuale ovvero alla compensazione e mitigazione ambientale degli effetti delle attività di Malpensa.

Comma 111: Accesso alla professione di autotrasportatore

Con il D.Lgs. 395 del 22 dicembre 2000, in esecuzione della Direttiva 98/76/CE del 1° ottobre 1998 è stata riformata la disciplina sulle regole e i requisiti per l'accesso alla professione di autotrasportatore di viaggiatori e merci, alla quale, tuttavia, è stata data piena attuazione solo con l'emanazione del successivo regolamento di esecuzione (D.M. 28 aprile 2005 pubblicato sulla G.U. del 16 agosto 2005).

Per quanto riguarda la fase transitoria il comma 111 dispone il rinvio dal 30 giugno 2006 al 31 dicembre 2007 del termine di cui al comma 1-bis, art. 22, del citato D.Lgs. 395/2000 in base al quale i soggetti che intendono esercitare la professione di autotrasportatore di cose per conto terzi devono possedere i requisiti di onorabilità, capacità finanziaria e capacità professionale, essere iscritti all'Albo dell'autotrasporto e dimostrare di avere acquisito, per cessione d'azienda, imprese di autotrasporto ovvero l'intero parco veicolare di altra impresa iscritta all'Albo o in possesso del titolo autorizzativo e che cessi l'attività.

Comma 269: Riforma del tfr e riduzione contributiva

Con tale norma sono apportate modifiche all'art. 8 della Legge 2 dicembre 2005, n. 248, cosiddetto "Collegato alla Finanziaria 2006", contenente gli sgravi contributivi connessi all'approvata riforma della previdenza complementare.

Il Fondo di garanzia per agevolare l'accesso al credito delle imprese che destinano il tfr ai Fondi pensione **decorrerà, pertanto, dal 1° gennaio 2008, contestualmente all'entrata in vigore della predetta riforma.**

Il predetto Fondo è alimentato da un contributo dello Stato, per il quale è autorizzata la spesa di 424 milioni di euro per ciascuno degli anni tra il 2008 e il 2012 e 253 milioni di euro per il 2003.

Viene conseguentemente rivista la tabella A, allegata alla citata legge n. 248/05 in relazione all'applicazione progressiva della riduzione contributiva che risulta ora così articolata:

- 2008 0,19 punti percentuali;
- 2009 0,21 punti percentuali;
- 2010 0,23 punti percentuali;
- 2011 0,25 punti percentuali;
- 2012 0,26 punti percentuali;
- 2013 0,27 punti percentuali;
- dal 2014 0,28 punti percentuali.

Comma 329: Aggiornamento importi sanzioni pecuniarie

Viene disposto l'aggiornamento degli importi fissi delle sanzioni pecuniarie civili, amministrative e penali. L'aumento non è automatico con l'entrata in vigore della legge Finanziaria 2006, ma sarà determinato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri da adottarsi entro il 28 febbraio 2006.

Al riguardo si sottolinea che la norma desta dubbi di legittimità quanto meno nella parte in cui demanda ad un DPCM l'aggiornamento delle sanzioni penali e amministrative, in considerazione della riserva di legge che la Costituzione prevede per queste materie (art. 23 e 25).

L'aumento delle sanzioni si profila comunque consistente visto che dall'attuazione della disposizione dovranno derivare entrate per lo Stato non inferiori a 100 milioni di Euro per l'anno 2006 e a 200 milioni di Euro a decorrere dall'anno 2007.

Comma 336: Mutui per i lavoratori precari

Al fine di agevolare i giovani nell'acquisto e nella costruzione della "prima casa" è istituito, per il 2006, un Fondo speciale, di 10 milioni di euro, per la concessione di una "garanzia di ultima istanza", aggiuntiva rispetto alle normali garanzie ipotecarie sugli immobili, per contrarre mutui.

Potranno usufruire di tali benefici economici solo soggetti di età non superiore a 35 anni, con un reddito complessivo annuo inferiore a 40 mila euro e con un contratto di lavoro a tempo determinato o co.co.co. .

Dalla formulazione della norma si desume che la medesima sia applicabile in caso di mutuo finalizzato all'acquisto o alla costruzione della "prima-casa", ma non prende in considerazione espressamente l'ipotesi dell'acquisto e della contestuale ristrutturazione della stessa.

La disposizione è, però, senz'altro positiva in quanto risponde alla crescente esigenza, più volte emersa negli ultimi tempi, di queste categorie di aspiranti acquirenti della "prima-casa", anche se la dotazione è minima e quindi le ricadute attese non potranno che essere in proporzione.

Sebbene non espressamente previsto, si ritiene necessaria l'adozione di un decreto attuativo attraverso cui definire i criteri e le modalità per l'accesso al Fondo.

Comma 360: Premi assicurativi contro gli infortuni

A occuparsi dei premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro è il comma 360 della legge finanziaria per il 2006. La norma decreta l'operazione di rideterminazione dei premi alla misura corrispondente al rischio medio nazionale, in considerazione dell'andamento infortunistico delle singole gestioni e dell'attuazione delle disposizioni in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, nonché degli oneri che concorrono alla definizione degli stessi tassi di premio. La finalità è di garantire l'equilibrio finanziario complessivo delle gestioni, senza effetti sui saldi di finanza pubblica.

Commi 361 e 362: Riduzione del costo del lavoro

I commi 361 e 362 recano disposizioni in materia di riduzione del costo del lavoro. In particolare, il primo dei due, anche in base a quanto affermato nella relazione illustrativa, intervenendo sul cosiddetto "cuneo contributivo", cioè il rapporto tra i contributi versati dal lavoratore e dal datore di lavoro e il costo del lavoro, a decorrere dal 1° gennaio 2006 dispone un esonero del versamento dei contributi sociali alla gestione delle prestazioni temporanee presso l'Inps, di cui all'art. 24 della legge n. 88/99, recante la ristrutturazione dell'Inps e dell'Inail, nel limite massimo complessivo di un punto percentuale. Il richiamo all'art. 24, a decorrere dal 1° gennaio 1989, ha fuso le gestioni per l'assicurazione contro la disoccupazione involontaria, ivi compreso il Fondo di garanzia per il trattamento di fine rapporto e per l'assicurazione contro la tubercolosi, la cassa per l'integrazione guadagni degli operai dell'industria, la cassa per l'integrazione guadagni dei lavoratori dell'edilizia, la cassa per l'integrazione salariale ai lavoratori agricoli, la cassa unica per gli assegni familiari, la cassa per i trattamenti economici di malattia di cui all'art. 74 della legge n. 933/78, il Fondo per il rimpatrio dei lavoratori extracomunitari, di cui all'art. 13 della legge n. 943/86, e ogni altra forma di previdenza a carattere temporaneo diversa dalle pensioni, in una unica gestione che assume la denominazione di "Gestione prestazioni temporanee ai lavoratori dipendenti". Tale gestione, alla quale affluiscono i contributi afferenti ai preesistenti Fondi, casse e gestioni, ne assume le attività e le passività ed eroga le relative prestazioni.

Il successivo comma 362 prevede che tale esonero operi prioritariamente sull'aliquota contributiva per gli assegni per il nucleo familiare, e, nel caso in cui il datore di lavoro operi in settori per i quali tale aliquota è dovuta in misura inferiore ai predetti limiti, a valere anche sui versamenti di altri contributi sociali dovuti dai medesimi datori di lavoro alla predetta gestione, considerando in via prioritaria i contributi di maternità e per disoccupazione.

In ogni caso, si escludono da tali esoneri il contributo al Fondo di garanzia per il tfr, di cui all'art. 2 della legge n. 297/92 e il contributo integrativo dovuto per l'assicurazione obbligatoria contro la disoccupazione involontaria. Secondo la relazione tecnica originaria, sulla base di un monte retributivo stimato per l'anno 2006 pari a 236.000 milioni di euro circa, su uno slittamento dei contributi pari a 2/13 e sull'esonero contributivo di 1 punto percentuale, derivano minori entrate, al netto degli effetti fiscali, pari a 1.996,1.556 e 1.829 milioni di euro per gli anni 2006, 2007 e 2008.

Commi 364 e 365: Premi assicurativi per infortuni e malattie professionali

I commi 364 e 365 mirano, con cadenza annuale e nel rispetto complessivo delle gestioni Inail, a introdurre elementi di flessibilità nella rideterminazione dei premi assicurativi per la copertura dei rischi relativi a infortuni e malattie professionali.

Tale rimodulazione, secondo quanto disposto dal comma 364, deve tener conto dell'andamento del rischio medio nazionale e dell'attuazione della normativa di prevenzione, nonché degli oneri concorrenti alla determinazione dei tassi di premio. In ogni caso, la rideterminazione deve garantire l'equilibrio finanziario complessivo delle gestioni senza effetto sui saldi di finanza pubblica. La rideterminazione si rende necessaria, ai sensi del comma 365, in presenza di variazioni dei parametri di riferimento rilevante entro il 30 giugno di ogni anno.

In sede di prima applicazione, infine, alla rideterminazione si provvede con delibera dell'Inail, approvata con decreto del Ministro del lavoro, di concerto con il Ministro dell'economia, entro il 28 febbraio 2006.

Secondo la relazione tecnica, della disposizione in esame, in considerazione della circostanza che la rideterminazione dei premi Inail è prevista in modo da garantire l'equilibrio finanziario delle gestioni e non altera i saldi di finanza pubblica, non conseguono effetti per la finanza pubblica medesima.

Commi 366-372: Distretti produttivi

Il sistema produttivo italiano ha come peculiarità la presenza sul territorio dei distretti industriali specializzati, fino ad oggi, in produzioni manifatturiere. I commi in esame introducono una nuova definizione di distretti e ne ampliano l'ambito di intervento.

Una prima indicazione sulle nuove caratteristiche è contenuta nel comma 366 che definisce i distretti produttivi quali libere aggregazioni di imprese articolate sul piano territoriale e funzionale, con l'obiettivo di accrescere lo sviluppo delle aree e dei settori di riferimento, di migliorare l'efficienza nell'organizzazione e nella produzione, secondo principi di sussidiarietà verticale e orizzontale, anche individuando modalità di collaborazione con le associazioni imprenditoriali.

Il modello tradizionale dei distretti viene, dunque, rivisitato, comprendendo una nozione nuova, quella di distretto funzionale che prescinde da uno specifico territorio e si sviluppa come integrazione dell'offerta di beni e servizi da parte di imprese che svolgono attività complementari o comunque connesse.

Ferma restando l'individualità delle imprese e la libera adesione al distretto, i commi che seguono prevedono una piattaforma comune alla quale possono aderire le imprese sul piano fiscale, amministrativo e finanziario e, in questo ambito, particolare attenzione è prestata ai progetti di ricerca e sviluppo.

E' prevista una fase sperimentale della normativa nei riguardi di uno o più distretti che saranno individuati con decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze, decreto che dovrà definire anche le caratteristiche e le modalità di individuazione dei distretti produttivi.

Commi 390-392: Semplificazione delle procedure nella vendita di veicoli

L'autenticazione di atti e dichiarazioni relativi alla vendita di veicoli o alla costituzione di diritti di garanzia sugli stessi potrà essere effettuata, oltre che da un notaio anche e gratuitamente dai dirigenti del Comune di residenza del venditore, dai funzionari del distretto di Corte d'appello o del Ministero delle infrastrutture o dell'AcI oppure dai titolari di agenzie automobilistiche autorizzate presso le quali è operativo lo Sportello telematico dell'automobilista.

Con successivo decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri saranno definite puntualmente le ulteriori modalità applicative.

Sono di conseguenza espressamente abrogate le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 del Decreto Legge 30/2005 che disciplinavano tale procedimento di semplificazione.

Comma 410: Proroga degli ammortizzatori sociali

Il comma 410 contempla l'ennesima proroga degli ammortizzatori sociali in attesa della riforma organica. Si stabilisce che, nel limite complessivo di spesa di 480 milioni di euro, il Ministro del lavoro, di concerto con il Ministro dell'economia, può disporre entro il 31 dicembre 2006, in deroga alla vigente normativa, concessioni, anche senza soluzioni di continuità, dei trattamenti di cassa integrazione straordinaria, di mobilità e di disoccupazione speciale, nel caso di programmi finalizzati alla gestione di crisi occupazionali, anche con riferimento a settori produttivi e aree territoriali, ovvero mirati al reimpiego di lavoratori coinvolti in detti programmi definiti in specifici accordi in sede governativa intervenuti entro il 30 giugno 2006 che recepiscono le intese già stipulate in sede istituzionale territoriale.

Nell'ambito della stessa risorsa finanziaria, inoltre, possono essere prorogati i medesimi trattamenti già in fruizione in virtù della Finanziaria 2005, e con un apposito decreto interministeriale possono essere disposte ulteriori proroghe, a condizione che i piani di gestione delle eccedenze già definiti in specifici accordi in sede governativa abbiano comportato una riduzione nella misura almeno del 10% del numero dei destinatari dei trattamenti scaduti il 31 dicembre 2005. La misura dei trattamenti, in quest'ultimo caso, va ridotta del 10% nel caso di prima proroga; del 40% per le proroghe successive.

Infine, viene prorogato di un anno ancora il termine per l'autorizzazione di trattamenti di integrazione salariale a valere sulle risorse stanziare dalla Finanziaria 2004.

Commi 434–436: Bonifiche aree sottoposte a procedura fallimentare

La norma è finalizzata ad individuare una procedura mirata per la bonifica dei siti di interesse nazionale nei quali sono in atto procedure fallimentari attraverso accordi di programma sottoscritti tra Ministero dell'ambiente, Regione, Provincia e Comuni interessati. Nell'accordo vengono individuate le destinazioni d'uso delle aree anche in variante allo strumento urbanistico, gli interventi da effettuare, gli impegni dei soggetti partecipanti all'accordo, il piano di sviluppo e di riconversione e le modalità per l'individuazione del soggetto incaricato di sviluppare l'iniziativa.

I programmi possono beneficiare di specifici finanziamenti del Ministero.

A prescindere dai problemi collegati alle procedure fallimentari (cessione di aree, senza indicazioni di criteri economici, anziché asta, ecc.) la perplessità maggiore è relativa alla disposizione che prevede il trasferimento della proprietà delle aree interessate (quindi dalla curatela del fallimento) ad un soggetto pubblico che potrebbe non coincidere con quello incaricato dello sviluppo dell'iniziativa. Sarebbe quindi il soggetto pubblico a doverle eventualmente cedere ad altri soggetti con conseguenti maggiori oneri.

Commi 439–443: Danno ambientale

La Finanziaria 2006 contiene una serie di disposizioni in materia di danno ambientale che, richiamando la Direttiva 2004/35/CE, ne anticipano il recepimento da parte dello schema di decreto legislativo attuativo della Legge 308/2004 (cd. Delega ambientale) in corso di approvazione.

Viene introdotta una procedura amministrativa speciale in base alla quale il Ministero dell'ambiente interviene in via sostitutiva qualora gli altri enti pubblici preposti alla tutela dell'ambiente abbiano accertato un danno, ma non siano state avviate le procedure ordinarie di ripristino.

Visto anche il contesto in cui sono inserite, le norme sembrano riguardare principalmente la bonifica di aree industriali o comunque inquinate. Ciò in considerazione:

- del richiamo alla Direttiva 2004/35/CE che trova applicazione ai danni all'ambiente causati dalle attività professionali elencate nell'Allegato III della Direttiva stessa (tra cui operazioni di gestione di rifiuti, scarichi nelle acque, gestione di sostanze pericolose) ovvero ai danni alle specie e agli habitat naturali protetti causati con dolo o colpa da altre attività professionali;
- dell'espressa esclusione dall'ambito di applicazione della nuova procedura delle situazioni di inquinamento per le quali siano effettivamente in corso o siano stati avviati interventi di bonifica ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 22/1997 e del D.M. 471/1999.

La procedura è articolata in due fasi, la prima necessaria e la seconda eventuale.

Qualora gli enti pubblici preposti alla tutela dell'ambiente abbiano accertato un danno ambientale, ma non siano state avviate le procedure ordinarie di ripristino, il Ministero ordina al responsabile dell'inquinamento di ripristinare la situazione anteriore entro un

certo termine. Solo nel caso in cui il responsabile del danno non provveda nel termine fissato ovvero il ripristino risulti in tutto o in parte impossibile o eccessivamente oneroso, il Ministero con una seconda ordinanza ingiunge il pagamento entro sessanta giorni di una somma pari al valore economico del danno accertato (dato dalla somma del pregiudizio alla situazione ambientale e del costo necessario all'esecuzione degli interventi di ripristino).

Per quanto di interesse del settore, si ricorda che l'attività edilizia non è ricompresa nell'Allegato III della Direttiva 2004/35/CE, ma ricade nell'ambito di applicazione dei commi 439 – 443 della legge Finanziaria 2006 solo qualora sia stata idonea a provocare danni alle specie e agli habitat naturali protetti e l'intervento in difformità dalle norme ambientali sia stato realizzato con dolo o colpa.

Una responsabilità per danni all'ambiente in generale potrebbe derivare per l'impresa edile solo dalla gestione dei rifiuti (deposito temporaneo, raccolta, trasporto, stoccaggio, recupero, smaltimento) originati dalla sua attività.

Comma 453: Alloggi dipendenti statali

Al fine di incentivare la realizzazione degli interventi per la costruzione di alloggi per i dipendenti statali impegnati nella lotta alla criminalità (art. 18, Legge 203/91), per i programmi integrati è stato abolito l'obbligo alla contiguità delle aree ed i singoli interventi possono essere localizzati in più ambiti all'interno della stessa Regione.

Peraltro la reale possibilità di avvalersi di tale facoltà per i programmi utilmente collocati in graduatoria è subordinata all'ulteriore proroga del termine del 31 dicembre 2005 previsto dall'art. 19 quater della Legge 306/2004 o del termine di 36 mesi per la ratifica dell'accordo di programma nel caso di programmi rilocalizzati in altra regione (art. 4, comma 150, Legge 350/2003). La proroga dei termini in questione dovrebbe per altro essere contenuta nell'ambito del decreto legge "mille proroghe" di prossima emanazione.

Comma 478: Contratti di locazione della p.a.

Nell'ambito degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica si prevede che i contratti di locazione, in scadenza, stipulati dalle amministrazioni dello Stato con proprietari privati sono rinnovabili, alla scadenza contrattuale, per altri 6 anni a fronte della riduzione del canone del 10% a partire dal 1° gennaio 2006.

Comma 482: Dismissioni immobili militari

La norma stabilisce la procedura per la dismissione di un ulteriore lotto di immobili militari che verranno individuati con successivo decreto ministeriale.

Le operazioni di alienazione, permuta, valorizzazione e gestione di tali beni sono effettuate direttamente dal Ministero della difesa, che si potrà avvalere anche del supporto tecnico-operativo di società pubbliche o a partecipazione pubblica, con particolare esperienza nel settore immobiliare.

In particolare il Ministero della difesa – direzione generale dei lavori e del demanio – provvede alla determinazione del valore di tali beni, previo parere di una apposita

commissione, nonché alla fissazione dei criteri di cessione, agli enti locali interessati, di una quota del 5% della plusvalenza economica realizzata a seguito del processo di valorizzazione.

Qualora il valore del singolo bene, così determinato, sia inferiore a 400 mila euro le operazioni di alienazione e permuta potranno essere effettuate a trattativa privata.

Il Ministero della difesa è tenuto, inoltre, a comunicare l'elenco degli immobili da dismettere al Ministero per i beni e le attività culturali, il quale, entro quarantacinque giorni, si dovrà pronunciare in ordine alla verifica dell'interesse storico-artistico, al fine di individuare gli immobili soggetti a tutela.

Peraltro la norma stabilisce che le approvazioni e le autorizzazioni, previste dal D.Lgs. n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), siano rilasciate o negate entro il termine di novanta giorni, dalla ricezione dell'istanza.

Comma 553: Campo di applicazione del Durc

Il comma 553 amplia il campo di applicazione del Durc. Oltre che nell'affidamento di appalti pubblici e nei lavori in edilizia privata, il documento unico di regolarità contributiva diventa requisito indispensabile, per tutte le imprese di tutti i settori produttivi, per l'accesso ai finanziamenti comunitari.

Comma 561: Bonifiche di interesse nazionale

Viene integrato l'elenco degli interventi di bonifica considerati di interesse nazionale (art. 1, comma 4, Legge 426/1998) con i seguenti siti:

- area industriale del comune di Milazzo
- aree del bacino idrografico del fiume Sarno.

Da ciò consegue l'applicazione delle apposite procedure contenute nel D.M. 468/2001 e nell'art. 18 della Legge 179/2002, anche alle bonifiche di questi siti.

Commi 583-596: Turismo di qualità

La legge Finanziaria per il 2006 introduce una normativa specifica per promuovere iniziative in partenariato tra soggetti pubblici e privati nella realizzazione di interventi turistici definiti "di qualità".

Con tale definizione si intendono interventi caratterizzati dalla compatibilità ambientale, dalla tutela e valorizzazione culturale e dall'elevato livello dei servizi erogati. In ogni caso devono assicurare un ampliamento occupazionale di almeno 250 addetti.

Tali interventi possono prevedere la concessione di beni demaniali marittimi.

Possono presentare proposte di intervento gli enti locali interessati, le imprese di costruzione allo scopo associate con gestori, oppure soggetti professionali che saranno identificati in un regolamento da parte del ministero delle Attività produttive da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Finanziaria.

Lo stesso regolamento definirà i modelli da seguire per la redazione delle proposte.

La regione, entro trenta giorni dalla presentazione, procede alla valutazione delle proposte ricevute e, entro i successivi sessanta giorni, individua quelle che ritiene di pubblico interesse¹.

Nella valutazione la regione darà priorità a quelle che prevedono il recupero e la bonifica di aree compromesse sotto il profilo ambientale e di impianti industriali dimessi.

La documentazione relativa agli interventi individuati viene inviata a tutte le amministrazioni competenti a rilasciare permessi e autorizzazioni, in modo che queste rimettano le proprie valutazioni alla regione entro il termine perentorio di trenta giorni.

La mancata presentazione, entro tale termine, di osservazioni o richieste di prescrizioni, equivale all'assenso alla proposta.

Entro i successivi quarantacinque giorni avrà luogo la stipula, fra le amministrazioni interessate e il promotore, di un accordo di programma, che sostituisce ogni altra autorizzazione e consente la completa realizzazione della proposta approvata. La stipula dell'accordo di programma sostituisce ogni altra autorizzazione, comunque denominata, e ha l'effetto di eventuale variante agli strumenti urbanistici vigenti.

La realizzazione di infrastrutture e di servizi connessi può essere affidata allo stesso soggetto realizzatore dell'insediamento turistico.

Nel caso di più proposte relative alla stessa concessione di beni demaniali l'affidamento sarà effettuato a seguito di una gara, ponendo a base di gara la proposta presentata dal promotore, secondo le procedure di cui all'articolo 37-quater della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni.

Commi 597–600: Dismissioni immobili IACP

Viene prevista la semplificazione, da attuarsi con successivo decreto del Presidente del Consiglio di Ministri, previo accordo con le Regioni, delle procedure inerenti l'alienazione degli immobili facenti parte del patrimonio degli IACP, o altri enti comunque denominati, al fine di utilizzare i proventi ricavati per: la realizzazione di nuovi alloggi; il contenimento degli oneri dei mutui sottoscritti dalle giovani coppie per la "prima casa"; il recupero di quartieri degradati; il sostegno delle famiglie in stato di bisogno.

Per ottimizzare le procedure di dismissioni la norma consente agli enti proprietari di affidare la gestione complessiva delle attività di vendita a soggetti appositamente individuati di comprovata professionalità nel settore immobiliare (analogamente quindi a quanto avvenuto in passato per le dismissioni militari, degli enti previdenziali ecc.).

¹La lettera della norma non appare del tutto chiara. Da una lettura complessiva della previsione si ritiene che la valutazione riguardi una singola proposta pervenuta relativamente ad un singolo intervento, per la diversa definizione offerta dal successivo comma 592, che contempla il caso della molteplicità di proposte per una stessa concessione demaniale, per la quale dev'essere svolta una gara ad evidenza pubblica.

A margine di quanto detto sopra suscita però qualche perplessità la formulazione di "immobili costituenti il patrimonio degli IACP" poiché la proprietà di questi immobili è stata trasferita dallo Stato a Regioni e Comuni, ex D.Lgs. 114/98, e non agli IACP e quindi gli immobili effettivamente alienabili da questi ultimi sarebbero relativamente pochi, salvo che non vi sia una intesa tra Stato e Regioni.

ASPETTI FISCALI

Commi 469-476: Rivalutazione dei beni d'impresa e delle aree edificabili

L'art.1, della legge 266/2005, ai commi 469-476, dispone la riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa prevista dagli artt. 10-16 della legge 342/2000 ed una rivalutazione specifica delle aree fabbricabili, anche di risulta, destinate ad essere edificate entro i cinque anni successivi.

Viene, così, recepito quanto da tempo sostenuto dall'ANCE sulla necessità di interventi normativi volti ad incentivare nuovi incisivi interventi di riqualificazione urbana, frenati dal pesante prelievo fiscale connesso alla tassazione delle plusvalenze all'atto di immissione degli immobili nel ciclo produttivo. La misura introdotta consente, inoltre, un adeguamento dei valori patrimoniali dei bilanci delle imprese, anche in vista dell'entrata in vigore dei nuovi criteri di rating, previsti da Basilea 2.

Rivalutazione generale dei beni d'impresa

La rivalutazione generale (art.1, commi 469-472) è ammessa per tutti i beni materiali (ad eccezione delle aree edificabili) ed immateriali relativi all'impresa, iscritti tra le immobilizzazioni nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2004 e va eseguita nel bilancio, o rendiconto, relativo all'esercizio successivo, per il quale in termine di approvazione scade dopo il 1° gennaio 2006 (in sostanza, in caso di esercizio coincidente con l'anno solare, nel bilancio 2005), mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP, pari al:

- 6% per i beni non ammortizzabili;
- 12% per i beni ammortizzabili.

L'imposta sostitutiva deve necessariamente essere versata in un'unica soluzione, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sul reddito relative al periodo d'imposta in cui la rivalutazione è eseguita.

Per espressa previsione normativa (art.1, comma 470), gli effetti fiscali della rivalutazione generale decorrono dal terzo periodo d'imposta successivo a quello con riferimento al quale la medesima è eseguita (in sostanza dal 2008, in caso di esercizio coincidente con l'anno solare).

In particolare, sono ammessi alla rivalutazione generale:

- i fabbricati strumentali (es. opifici), iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni materiali (non destinati alla vendita);
- i fabbricati non strumentali (es. case di abitazione), iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni materiali (non destinati alla vendita);
- gli impianti, i macchinari, le attrezzature industriali (immobilizzazioni materiali);
- le immobilizzazioni immateriali, costituite da beni consistenti in diritti giuridicamente tutelati (es. marchi e brevetti, diritti di concessione, etc.);
- le partecipazioni in società controllate o collegate (ai sensi dell'art.2359 Codice Civile), sempreché costituiscano immobilizzazioni.
- Non possono, invece, essere rivalutati:
 - i beni merce (ossia i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività, per esempio il magazzino delle imprese edili);
 - l'avviamento, i costi pluriennali, i beni monetari (es., crediti, obbligazioni etc.);
 - le aree fabbricabili non ancora edificate, o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti, sia se iscritte tra le immobilizzazioni, sia costituenti beni merce (ossia destinate alla vendita), in quanto ammesse alla specifica rivalutazione più avanti illustrata.

Da evidenziare che, l'art.1, comma 472, prevede la possibilità di affrancamento, in tutto o in parte, del saldo attivo che si genera a seguito della rivalutazione, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito e dell'IRAP, pari al 7%. L'operazione di rivalutazione, infatti, dà luogo ad un saldo attivo, costituito dall'importo iscritto nel passivo del bilancio come contropartita del maggior valore attribuito ai beni (art.13, legge 342/2000) che, al netto dell'imposta sostitutiva, deve essere imputato al capitale o accantonato in un'apposita riserva. Nel caso in cui il saldo venga attribuito ai soci, lo stesso, aumentato dell'imposta sostitutiva, concorre a formare il reddito imponibile della società che ha eseguito la rivalutazione, alla quale è comunque attribuito un credito d'imposta, ai fini delle imposte sui redditi, pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva pagata.

Con l'affrancamento del saldo attivo, invece, la società ha la facoltà, mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva del 7%, di evitare che tale ammontare, se distribuito, concorra nei modi ordinari alla determinazione del proprio reddito imponibile da assoggettare all'aliquota IRES del 33%, o all'aliquota marginale IRPEF.

L'imposta sostitutiva del 7% deve essere obbligatoriamente versata in tre rate annuali, senza interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, rispettivamente secondo i seguenti importi: 10% nel 2006, 45% nel 2007, 45% nel 2008.

Rivalutazione specifica delle aree edificabili e di risulta

Ai sensi dei commi 473-476, le aree edificabili, o risultanti come tali a seguito della demolizione di edifici esistenti, sia se iscritte tra le immobilizzazioni, sia se costituenti "beni merce" (ossia destinate alla vendita), sono ammesse alla rivalutazione, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP, pari al 19% del maggior valore alle stesse attribuito.

In tal caso, la rivalutazione è ammessa a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro i 5 anni successivi all'effettuazione della rivalutazione stessa. In caso contrario, si decade dal beneficio e l'acquirente dell'area diviene solidalmente responsabile con il venditore per il pagamento della maggiore imposta dovuta sulle plusvalenze (in particolare, è stabilito che trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.34, comma 3, del D.P.R. 602/1973).

La rivalutazione, in questo caso, è ammessa con riferimento ai seguenti beni, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2004:

- aree edificabili iscritte tra le immobilizzazioni;
- aree edificabili iscritte tra i beni merce;
- aree su cui insiste un fabbricato da demolire, iscritto tra le immobilizzazioni (la demolizione deve avvenire entro il termine di approvazione del bilancio 2005, cfr. Relazione al provvedimento);
- aree su cui insiste un fabbricato da demolire, iscritto tra i beni merce (la demolizione deve avvenire entro il termine di approvazione del bilancio 2005, cfr. Relazione al provvedimento).

La rivalutazione non è ammessa per singole aree, ma deve riguardare tutte le aree fabbricabili appartenenti alla stessa categoria omogenea. A tal fine, le categorie omogenee sono individuate in funzione della destinazione urbanistica dei medesimi terreni.

L'imposta sostitutiva del 19% deve essere versata obbligatoriamente in tre rate annuali, senza pagamento di interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, rispettivamente secondo i seguenti importi: 40% nel 2006, 35% nel 2007, 25% nel 2008.

Per quanto riguarda la decorrenza degli effetti fiscali della rivalutazione per tali cespiti, la legge non appare chiara al riguardo. Tuttavia, si ritiene che la stessa produca i propri effetti tributari a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la stessa è eseguita (in sostanza dal 2006). Ciò è direttamente desumibile dall'assenza di un'espressa previsione normativa al riguardo (invece stabilita esplicitamente per la rivalutazione generale dei beni d'impresa), nonché dal richiamo espresso (comma 473),

tra gli altri, all'art.12 della legge 342/2000 che prevede l'efficacia fiscale immediata della rivalutazione.

In ogni caso, l'ANCE ha già intrapreso le più opportune iniziative presso le competenti sedi, affinché tale orientamento trovi conferma ufficiale da parte dell'Amministrazione Finanziaria. A tal fine, si segnala che durante la discussione parlamentare del provvedimento, è stato accettato dal Governo un Ordine del Giorno, nel quale la stessa Camera dei Deputati, nell'impegnare l'Esecutivo a fornire determinati chiarimenti in materia di rivalutazione delle aree edificabili, precisa espressamente, tra le premesse, l'efficacia fiscale immediata di tale disposizione.

Con l'accettazione del medesimo Ordine del Giorno, inoltre, il Governo si è impegnato ad adottare iniziative volte a:

- precisare che la condizione cui è subordinata la rivalutazione delle aree, consistente nell'utilizzazione edificatoria delle stesse entro i cinque anni successivi, si intenda realizzata con l'avvio dei lavori, senza che sia necessaria, a tal fine, l'ultimazione dell'intervento edilizio entro lo stesso termine;
- chiarire che non si verifica la decadenza dai benefici derivanti dalla rivalutazione, nell'ipotesi in cui sopraggiunga un impedimento di tipo procedurale e amministrativo che ostacoli l'utilizzazione dell'area entro i termini previsti dalla norma (ad esempio, ritardi nel rilascio del permesso di costruire o nell'approvazione del provvedimento urbanistico attuativo);
- precisare che per «area edificabile», ai fini della rivalutazione, debba intendersi quella risultante tale a seguito dell'approvazione dello strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale), incidendo la presenza degli strumenti attuativi dello stesso solo sul valore rivalutabile dell'area.

Al riguardo l'ANCE è già intervenuta presso le competenti sedi, affinché tali orientamenti possano trovare conferma ufficiale da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Comma 121: Proroga della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie

L'art.1, comma 121, prevede la proroga di un ulteriore anno dell'agevolazione IRPEF per gli interventi di recupero degli immobili residenziali, riportando la percentuale di detrazione dal 36% al 41% (misura in vigore sino al 1999), in virtù della mancata proroga dell'IVA ridotta al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni (introdotta dal 2000 ed in vigore sino al 31 dicembre 2005).

La proroga e l'innalzamento della percentuale al 41% riguarda anche l'applicazione dei medesimi benefici in caso di acquisto di unità residenziali, poste all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese.

In sostanza, viene prevista:

- la proroga sino al 31 dicembre 2006 della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero delle abitazioni, spettante nella misura del 41% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2006 sino all'importo massimo di 48.000 euro;
- proroga della medesima detrazione, sempre nella misura del 41%, applicabile all'acquisto di immobili abitativi ristrutturati dalle imprese di costruzione, a condizione che i lavori siano ultimati entro il 31 dicembre 2006 e l'acquisto avvenga entro il 30 giugno 2007 (in questo caso, la detrazione del 41% va commisurata al 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel limite di 48.000 euro).

Come detto, nel provvedimento non è prevista la proroga dell'aliquota IVA agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni. Il Consiglio europeo del 15-16 dicembre u.s., infatti, non ha adottato alcuna decisione in merito, rinviando la trattazione al primo Consiglio ECOFIN, sotto la presidenza austriaca, previsto per il 24 gennaio 2006.

In base ad un "gentlemen's agreement" tra Consiglio e Commissione europea risulterebbe possibile, nonostante il vuoto giuridico, prolungare dopo il 31 dicembre 2005 l'applicazione dell'IVA ridotta per i servizi ad alta intensità di manodopera che già ne beneficiano (in Italia, appunto, si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni).

Tuttavia, in attesa della decisione ufficiale da parte dell'ECOFIN ed in assenza di provvedimenti nazionali al riguardo, dal 1° gennaio 2006, l'IVA per tali interventi è ritornata ad applicarsi nella misura ordinaria del 20%, mentre resta ferma comunque l'aliquota del 10% per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (art.3, comma 1, lett. c e d, D.P.R. 380/2001), in quanto prevista a regime (ossia senza vincoli temporali) dal n.127 - quaterdecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972.

Comma 496: Imposta sostitutiva del 12,50% sulle plusvalenze immobiliari realizzate da privati non esercenti attività commerciale

Il comma 496, del medesimo art.1, prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari al 12,50% sulle plusvalenze realizzate, dai privati non esercenti attività commerciale, con la vendita di immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni e con la cessione delle aree edificabili.

L'imposta sostitutiva viene applicata su richiesta del cedente, resa al notaio rogante, il quale provvede all'applicazione ed al versamento della stessa e comunica all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla cessione, secondo modalità che saranno definite con un Provvedimento del Direttore della medesima Agenzia.

In assenza della richiesta, si applica l'ordinario regime di tassazione, stante il quale sono assoggettate ad IRPEF (come redditi diversi, ai sensi dell'art.67, comma 1, lett.b, D.P.R. 917/1986), con l'aliquota marginale propria del contribuente, le plusvalenze realizzate con la vendita di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, ad esclusione di quelli acquistati per successione o donazione e le unità immobiliari adibite

ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (fattispecie che comunque rimangono escluse da tassazione). In caso di cessione a titolo oneroso di aree edificabili, le plusvalenze realizzate sono tassate ai fini IRPEF, a prescindere dal periodo intercorso tra l'acquisto e la successiva vendita del medesimo terreno.

Comma 497: Principio di separazione tra valore imponibile fiscale e valore commerciale nelle compravendite di abitazioni tra privati

Il comma 497 introduce il principio in base al quale l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale, in caso di compravendita di abitazioni e relative pertinenze tra persone fisiche non esercenti attività commerciale, possono applicarsi comunque sul valore catastale dell'immobile, a prescindere dal prezzo di cessione dichiarato nel rogito.

Con tale disposizione viene, in sostanza, prevista la possibilità di dichiarare nel rogito il prezzo di vendita effettivo dell'abitazione, senza che lo stesso assuma rilevanza ai fini fiscali, in quanto l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale si applicheranno comunque sul valore catastale delle medesime abitazioni cedute (rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente di 120, o di 110 se l'immobile costituisce una "prima casa" per il soggetto acquirente).

Deve comunque trattarsi di cessione:

- realizzata tra persone fisiche non esercenti attività commerciale (sono escluse le compravendite tra imprese e tra privati e imprese);
- avente ad oggetto fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze (sono quindi esclusi, ad esempio, i negozi, gli uffici e gli edifici industriali).

In ogni caso, l'applicazione di questo principio non è automatica, ma subordinata alla richiesta dell'acquirente resa al notaio rogante. In assenza di tale richiesta, quindi, si applica il principio ordinario, in base al quale l'imposta di registro e le ipotecarie e catastali si applicano sul valore dell'immobile dichiarato in atto (ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 131/1986), che, in ogni caso, per evitare accertamenti, deve risultare almeno pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti propri degli immobili abitativi, pari a 110, o 120 a seconda che l'immobile costituisca o meno una "prima casa" per il soggetto acquirente (art.52, comma 4, D.P.R. 131/1986).

Nello stesso ambito, inoltre, la norma introduce la riduzione del 20% sugli onorari notarili all'atto di acquisto delle abitazioni.

Comma 444: Norma interpretativa in materia di tassazione delle indennità di occupazione.

Viene stabilito (con efficacia retroattiva) che le indennità di occupazione (di cui all'art.35, comma 6, D.P.R. 327/2001, Testo Unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità), costituiscono reddito imponibile ai fini IRPEF e concorrono alla formazione dei redditi diversi (art.67 del TUIR - D.P.R. 917/1986), se riferite a terreni

ricadenti nelle zone omogenee di tipo A, B, C e D (indicate dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444) – art.1,;

Comma 133: Irretroattività per l'esenzione ICI degli enti non commerciali

Irretroattività delle norma contenuta nell'art.7, comma 2-bis, del D.L. 203/2005 (convertito con modifiche dalla legge 248/2005), che ha stabilito l'esenzione dall'ICI per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali (di cui all'art.73, comma 1, lett. c, del TUIR DPR 917/1986), destinati all'esercizio delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché di culto, a prescindere dalla natura commerciale delle stesse.

In particolare, intervenendo su tale disposizione (aggiungendo un periodo al comma 2-bis del citato art.7 del D.L. 203/2005), viene stabilito che non si fa luogo a restituzioni o rimborsi d'imposta per gli eventuali pagamenti effettuati prima del 3 dicembre 2005 (data di entrata in vigore della legge 248/2005, che ha convertito con modifiche il D.L. 203/2005);

Commi 499-520: Programmazione fiscale triennale

A partire dal periodo d'imposta in corso al 1° gennaio 2006, viene introdotta la programmazione fiscale triennale, cui possono accedere gli esercenti arti e professioni e i titolari di reddito d'impresa per i quali, per il periodo d'imposta in corso al 1° gennaio 2004, si applicano gli Studi di Settore (ricavi sino a 5.164.569 Euro) – art.1, commi 499-520.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate propone, tra l'altro sulla base delle risultanze degli Studi di Settore e dei dati sull'andamento dell'economia nazionale per distinti settori economici di attività, la definizione preventiva triennale della base imponibile caratteristica agli effetti delle imposte sul reddito e dell'IRAP. L'accettazione della proposta da parte del contribuente, anche a seguito di un eventuale contraddittorio, deve essere comunicata all'Agenzia entro il 16 ottobre 2006 e comporta tra l'altro, oltre all'inibizione dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione, anche una riduzione, sulla parte di reddito dichiarato eccedente quello definito dalla programmazione, di 4 punti percentuali dell'aliquota dell'IRES dovuta (29% anziché 33%), o dell'aliquota marginale IRPEF, con esclusione del primo scaglione di reddito (su cui si applica l'aliquota del 23%).

Inoltre, ai contribuenti destinatari della proposta di programmazione, l'Agenzia delle Entrate formula anche un proposta di adeguamento, ai fini delle imposte sul reddito e dell'IRAP, dei redditi d'impresa relativi ai periodi d'imposta 2003 e 2004, sulla base dei maggiori ricavi o compensi determinati a seguito delle elaborazioni effettuate dall'Anagrafe tributaria, con i medesimi criteri previsti per la formulazione della proposta di programmazione. Per ciascun periodo d'imposta gli importi calcolati a titolo di maggiori ricavi non possono essere comunque inferiori a 3.000 euro per le società di capitali e a 1.500 euro per gli altri soggetti. Sugli importi oggetto di definizione sarà applicata un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, delle relative addizionali e dell'IRAP, pari al 28% per le società di capitali che non hanno optato per la trasparenza

fiscale e al 23% per tutti gli altri soggetti. L'adeguamento, consentito ai contribuenti che si avvalgono della programmazione fiscale triennale, si perfeziona con il versamento degli importi dovuti, entro il 16 ottobre del primo anno di applicazione della programmazione;

DECRETO LEGGE 203/2005 (convertito con modifiche dalla L. 248/2005)

Queste le principali misure fiscali contenute nel decreto legge 30 settembre 2005, n.203, convertito con modifiche dalla legge 2 dicembre 2005, n.248, che, insieme alla Legge Finanziaria 2006, fa parte della Manovra economica di quest'anno:

- riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree possedute da privati;
- reddito dei fabbricati abitativi delle imprese e concessi in locazione;
- deducibilità dei canoni di leasing immobiliare;
- norme in materia di ICI.

Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree possedute da privati

L'art.11-quaterdecies, comma 4, del D.L. 203/2005, così come risultante dalle modifiche apportate dalla relativa legge di conversione n. 248/2005, prevede la riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili o agricole possedute da privati non esercenti attività commerciale, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 4% dell'intero valore dei terreni così rideterminato.

In particolare, le novità sono:

- la riapertura dei termini al 30 giugno 2006 per il versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 4% dell'intero valore rivalutato. Il pagamento può avvenire anche in tre rate annuali di pari importo, con gli interessi del 3%, da effettuarsi entro il 30 giugno 2006 (I rata), 30 giugno 2007 (II rata), 30 giugno 2008 (III rata);
- la riapertura dei termini al 30 giugno 2006 per la redazione e il giuramento della perizia di stima;
- l'estensione della facoltà di rivalutare con riferimento alle aree edificabili ed agricole possedute alla data del 1° gennaio 2005.

Si ricorda, inoltre, che la rideterminazione del valore delle aree produce i relativi effetti fiscali in termini di minore tassazione delle plusvalenze realizzate, ai sensi dell'art.67, comma 1, lett. a) e b) del TUIR (DPR 917/1986 e successive modificazioni), con la vendita degli stessi immobili.

A seguito della rivalutazione, infatti, il nuovo valore del terreno, risultante dalla perizia di stima, assume la natura di prezzo di acquisto dello stesso, da portare in diminuzione del corrispettivo ottenuto al momento della vendita, ai fini della determinazione delle plusvalenze.

Reddito dei fabbricati abitativi posseduti dalle imprese e concessi in locazione

L'art.7, comma 1, del D.L. 203/2005, ha modificato l'art.90 del TUIR - DPR 917/1986 in materia di determinazione del reddito imponibile per i fabbricati, diversi da quelli strumentali e da quelli destinati alla vendita, posseduti dalle imprese e concessi in locazione (si tratta, in sostanza, delle abitazioni non destinate alla vendita, ma alla locazione).

In particolare, con l'art.7 del D.L. 203/2005, il reddito derivante dalla locazione di tali immobili, pari in precedenza al canone di locazione ridotto forfaitariamente del 15%, viene ora determinato in base al canone di affitto ridotto delle sole spese sostenute nel periodo d'imposta, debitamente documentate, riferibili agli interventi di manutenzione ordinaria (di cui alla lett. a, del comma 1, dell'art. 3 del DPR 380/2001) effettuati sugli stessi immobili.

Tale deduzione, comunque, compete esclusivamente entro il limite del 15% dell'importo del canone. Resta comunque fermo l'obbligo del raffronto con la rendita catastale dell'unità immobiliare poiché, ai fini fiscali, deve comunque essere assunto il maggiore dei due importi.

La modifica ha effetto a decorrere dal periodo d'imposta 2005.

Deducibilità dei canoni di leasing immobiliare

Il provvedimento (art.5-ter) apporta, inoltre, modifiche alle regole di deducibilità dei canoni per i contratti di leasing che hanno per oggetto tra l'altro beni immobili, previste dall'art.102, comma 7 del TUIR – DPR 917/1986.

In particolare, l'art.102, comma 7, del TUIR, prima dell'intervento delle nuove disposizioni, prevedeva la deducibilità dei canoni di leasing aventi ad oggetto beni immobili, a condizione che la durata dei contratti non fosse inferiore a otto anni.

Con l'art.5-ter, aggiunto in sede di conversione del D.L. 203/2005, viene ora esteso al leasing immobiliare il criterio di deducibilità dei canoni già previsto relativamente ai contratti di leasing mobiliare, ossia la metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito, a norma del D.M. 31 dicembre 1988, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa, con il vincolo ulteriore che il medesimo contratto di leasing immobiliare abbia una durata minima che varia tra gli otto anni e i quindici anni.

In altri termini, si ipotizzi che il bene immobile, oggetto di un contratto di leasing, abbia un coefficiente di ammortamento pari al 3%, corrispondente ad una vita utile fiscale

pari a più di 33 anni, per il quale la metà del periodo di ammortamento è, quindi, pari a 17 anni (periodo superiore rispetto ai 15 anni previsti dalla norma).

In questo caso, la deducibilità dei canoni di leasing è ora consentita, a condizione che il contratto di leasing sia stato stipulato per un periodo minimo di 15 anni (limite massimo di durata minima del contratto), non occorrendo pertanto che sia stipulato per un periodo superiore, pari alla metà esatta del periodo di ammortamento.

Le nuove disposizioni hanno, comunque, efficacia per i contratti stipulati a decorrere dal 2 dicembre 2005 (data di entrata in vigore della legge 248/2005).

Norme in materia di ICI

In tema di imposta comunale sugli immobili, sono due le principali novità normative contenute nel decreto legge, così come risultante dalle modifiche apportate dalla relativa legge di conversione 248/2005:

- una norma interpretativa, in materia di ICI, in base alla quale un'area è da considerarsi comunque fabbricabile, ai fini del medesimo tributo, se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo – art.11- quaterdecies, comma 16.
- l'esenzione dall'ICI relativamente agli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, di cui all'art.73, comma 1, lett. c, del TUIR DPR 917/1986, destinati all'esercizio delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché di culto, a prescindere dalla natura commerciale o meno delle stesse - art.7, comma 2-bis.

Al riguardo, si ricorda che la norma, in base a quanto stabilito dalla legge Finanziaria 2006 (art.1, comma 133, L. 266/2005) non ha efficacia retroattiva.

Modifiche al regime della «participation exemption»

Viene imposto un cambiamento alla norma (art.87 del TUIR – D.P.R. 917/1986), che prevede l'esenzione dall'imposta sul reddito delle società (IRES) delle plusvalenze realizzate con la vendita di partecipazioni societarie.

In particolare, la misura dell'esenzione (prima totale e poi fissata, dal testo originario del D.L. 203/2005, al 95% con decorrenza dal 4 ottobre 2005) è stata ulteriormente ridotta, dalla legge di conversione 248/2005, al 91% per le plusvalenze realizzate sino al 2006 ed all'84% a partire dal 2007.

La modifica, tuttavia, ha effetto solo nel caso in cui, a seguito della cessione della partecipazione, si realizzi una plusvalenza, in quanto, diversamente, nel caso in cui si realizzi una minusvalenza, resta ferma l'indeducibilità totale prevista sin dall'entrata in vigore della riforma fiscale, attuata con il D.Lgs. 344/2003.

Ulteriori modifiche riguardano il periodo minimo di possesso della partecipazione (uno dei requisiti di applicabilità del regime di parziale esenzione), che da 12 mesi viene elevato a 18 mesi;

Credito d'imposta per gli investimenti nelle aree svantaggiate

Sono state apportate alcune modifiche al credito d'imposta per gli investimenti nelle aree svantaggiate (art.8, legge 388/2000 e successive modifiche). In particolare, viene stabilito che la locazione di complessi immobiliari polifunzionali non determina la decadenza dal credito d'imposta, in quanto non viene a configurarsi la destinazione degli immobili agevolati ad una struttura produttiva diversa (viene, in sostanza, reintrodotta la disposizione contenuta nel D.L. 163/2005, decaduto per mancata conversione in legge).