

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

NEWS N. 6210 DEL 20/12/2007

Oggetto: Disegno di Legge Finanziaria 2008 - Prossima la definitiva approvazione del Parlamento

Disegno di Legge Finanziaria 2008 verso l'approvazione del Parlamento - Misure fiscali di interesse per il settore delle costruzioni

Inapplicabilità del *reverse charge* alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un Contraente Generale; esclusione delle società consortili e delle società di progetto dalla norma sul limite di deducibilità degli interessi passivi ed eliminazione del limite temporale per il riporto in avanti di quelli in deducibili, eccedenti il 30% del R.O.L.; riconoscimento di valore indiziario dello scostamento dal valore normale del prezzo di vendita dei fabbricati, per gli atti antecedenti al 4 luglio 2006.

Queste le ultime novità di interesse per il settore delle costruzioni, contenute nel testo del Disegno di Legge Finanziaria 2008 (1817-B A/S), la cui approvazione definitiva è prevista per il 21 dicembre 2007, dopo il voto di fiducia posto dal Governo al Senato, cui seguirà la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*.

Nel provvedimento è, inoltre, prevista:

- la riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili e agricole possedute da privati;
- l'applicazione dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecarie e catastali complessivamente al 4% per i trasferimenti diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale;
- la proroga fino al 31 dicembre 2010 della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni;
- la reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati;
- la proroga sino al 2010 della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, con l'introduzione di alcuni correttivi rispetto alle modalità applicative attualmente vigenti.

- 1. Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati**
- 2. Applicazione dell'imposta di registro ridotta per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale**
- 3. Proroga triennale della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni - reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati**
- 4. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici**
- 5. Nuove disposizioni sul "reverse charge"**
- 6. Principali disposizioni in materia di IRES**
 - 6.1 Nuove regole di deducibilità degli interessi passivi
 - 6.2 Norma interpretativa dell'art. 90, comma 2, del TUIR
 - 6.3 Variazione della durata dei contratti di leasing
- 7. Principali misure in materia di IRAP**
- 8. Accertamenti basati sul "valore normale"**
- 9. Responsabilità solidale del cedente e dell'acquirente nelle compravendite immobiliari**
- 10. Disposizioni in materia di Studi di Settore**
- 11. Istituzione di una Commissione di studio sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari**
- 12. Altre misure in materia fiscale**

1. Riapertura termini per la rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati

Viene prevista la riapertura di 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, è stata reintrodotta la facoltà di rivalutare le aree edificabili ed agricole possedute alla data del **1° gennaio 2008** mediante:

- redazione e giuramento della perizia di stima entro il **30 giugno 2008**;
- versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 4% dell'intero valore rivalutato entro il **30 giugno 2008**.

A tal proposito, si ricorda che il pagamento può avvenire anche in 3 rate annuali di pari importo, con gli interessi del 3%, da effettuarsi entro il 30 giugno 2008 (I rata), 30 giugno 2009 (II rata), 30 giugno 2010 (III rata).

Si sottolinea, 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.

2. Applicazione dell'imposta di registro ridotta per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale

Per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, viene confermata, dal 1° gennaio 2008, l'applicazione:

- dell'imposta di registro all'1%;
- delle imposte ipotecaria e catastale pari, complessivamente, al 4%.

Il regime agevolativo viene riconosciuto a condizione che l'intervento edilizio, cui è finalizzato il trasferimento, sia completato entro 5 anni dalla stipula dell'atto.

Contestualmente, viene abrogato l'art. 36, comma 15, del D.L. 223/2006, come modificato dall'art. 1, comma 306, della legge 296/2006, che prevede l'applicazione dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna), attualmente vigente per i trasferimenti finalizzati all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata.

In sostanza, per i trasferimenti diretti all'attuazione di tutti i programmi di edilizia residenziale (non solo convenzionata) viene previsto un regime agevolativo, che consiste nell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale pari,

complessivamente, al 5% (anzichè all'attuale 11%).

3. Proroga triennale della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni - reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati

Per il triennio 2008-2010, viene confermata la proroga:

- della **detrazione IRPEF del 36% per le spese di recupero** dei fabbricati abitativi, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, introdotta dall'art. 1, comma 1, della legge 449/1997 e successive modificazioni;
- dell'applicazione **dell'IVA agevolata al 10%** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati abitativi, di cui all'art. 7, comma 1, lett. b, della legge 488/1999[1].

È stata, inoltre, accolta la proposta dell'ANCE relativa alla **reintroduzione della detrazione IRPEF del 36% per l'acquisto di abitazioni comprese in fabbricati interamente ristrutturati** da imprese di costruzioni, che è stata in vigore fino al 30 giugno 2007.

In particolare, l'agevolazione spetta a condizione che:

- **gli interventi di recupero** realizzati sull'intero fabbricato siano **eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010**;
- il **rogito** per l'acquisto delle abitazioni sia **stipulato entro il 30 giugno 2011**.

Viene, infine, confermato l'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera, introdotto dall'art. 1, comma 388, della legge 296/2006, a pena di decadenza dalla detrazione IRPEF del 36% riconosciuta sia per gli interventi di recupero, sia per l'acquisto di abitazioni ristrutturate.

4. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici

Il provvedimento, recependo le richieste dell'ANCE, prevede la **proroga sino al 2010** della detrazione pari al 55% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, introdotta dall'art.1, commi 344-347, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge Finanziaria 2007).

Nel testo del provvedimento vengono, inoltre, introdotte alcune modifiche alla vigente disciplina dell'agevolazione.

In particolare, è prevista:

- la **sostituzione della Tabella 3**, allegata alla legge 296/2006 che permetterà, con efficacia dal 1° gennaio 2007, di poter fruire dell'agevolazione anche per gli **interventi relativi alle strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti) degli edifici[2];
- la **ridefinizione**, tramite decreto da emanare **entro il 28 febbraio 2008**, dei limiti di **fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale**, ai fini degli interventi di riqualificazione globale (art.1, comma 344, legge 296/2006) e dei **valori di trasmittanza termica** per gli interventi sulle strutture opache verticali, finestre comprensive di infissi e strutture opache orizzontali (art.1, comma 345, legge 296/2006);
- la possibilità di **ripartire la detrazione** in un numero di **quote annuali di pari importo non inferiore a 3 e non superiore a 10**, su scelta irrevocabile del contribuente all'atto della prima detrazione;
- una semplificazione per la sostituzione di **finestre comprensive di infissi** in singole unità immobiliari e per **l'installazione di pannelli solari**, per le quali **non è più richiesta la certificazione/qualificazione energetica dell'edificio**;
- l'**estensione** dell'agevolazione alle spese sostenute, entro il **31 dicembre 2009**, per la **sostituzione, intera o parziale, dell'impianto di climatizzazione invernale non a condensazione**, le cui modalità applicative saranno definite con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- l'**estensione** dell'agevolazione alle spese sostenute, fino al **31 dicembre 2010**, per la sostituzione integrale dell'impianto di climatizzazione invernale con **pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici**, sempre nel limite massimo di detrazione di 30.000 euro (art.1, comma 347, legge 296/2006).

Restano ferme le altre condizioni attualmente vigenti in ordine all'ambito applicativo, agli interventi agevolati ed alla misura massima della detrazione riconosciuta (Cfr. Dossier ANCE n. 10 del 22 giugno 2007).

5. Nuove disposizioni sul "reverse charge"

Il testo del provvedimento interviene sulle operazioni interessate dall'inversione contabile e sulle sanzioni in caso di mancata applicazione del "reverse charge", prevedendo:

- l'**esclusione**, dal **1° febbraio 2008, dall'inversione contabile** per le prestazioni di servizi rese nei confronti di un **Contraente Generale (cd. "General Contractor")** a cui venga affidata dal committente la totalità dei lavori;
- l'**applicazione del "reverse charge"**, dal **1° marzo 2008**, per le cessioni di **fabbricati** o porzioni di fabbricati **strumentali** effettuate nei confronti di **sogetti passivi IVA con "pro-rata" pari o inferiore al 25%**.

Viene poi confermata l'applicazione di tale meccanismo per le cessioni di immobili strumentali imponibili ad IVA su opzione da parte del cedente, già assoggettate al "reverse charge" dal 1° ottobre 2007 (cfr. News ANCE n. 3263

del 5 luglio 2007).

Pertanto, anche a seguito a tali recenti modifiche alla disciplina, restano comunque escluse dall'inversione contabile:

- le cessioni di immobili strumentali poste in essere dall'impresa costruttrice, o da quella che ha eseguito sul medesimo immobile interventi di incisivo recupero, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
 - le cessioni effettuate nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa, arti o professioni, in quanto l'acquirente non è soggetto passivo IVA;
- **L'introduzione di un sistema sanzionatorio** specifico per l'**errata applicazione del "reverse charge"**, che (introducendo il comma 9-bis, all'art. 6 del D.Lgs. 471/1997), in sintesi, prevede:
- una **sanzione amministrativa, compresa fra il 100% e il 200% dell'imposta dovuta**, con un minimo di 258 euro, nei confronti del **acquirente/committente che non assolve l'imposta** relativa agli acquisti di beni o servizi mediante il meccanismo del "reverse charge".
La medesima sanzione si applica nei confronti del **cedente/prestatore che ha irregolarmente addebitato l'imposta in fattura, omettendone il versamento**;
 - una **sanzione amministrativa, in misura pari al 3% dell'imposta irregolarmente assolta**, con un minimo di 258 euro, e, in ogni caso, non oltre 10.000 euro per le irregolarità commesse nei primi 3 anni di applicazione della disposizione, nell'ipotesi in cui l'**acquirente/committente assolve in ogni caso l'imposta** applicando erroneamente il meccanismo dell'inversione contabile.
La medesima sanzione si applica nei confronti del **cedente/prestatore che ha irregolarmente addebitato l'imposta in fattura, operandone comunque il versamento**;
 - una **sanzione amministrativa, compresa tra il 5% e il 10% dei corrispettivi non documentati o non registrati**, nei confronti del **cedente/prestatore che non emette fattura**, fermo restando l'obbligo dell'acquirente/committente di regolarizzare l'omissione applicando, comunque, l'inversione contabile.

In linea di principio, viene prevista la **responsabilità solidale dei soggetti coinvolti nell'applicazione dell'inversione contabile**, relativamente al pagamento delle sanzioni connesse all'erronea applicazione di tale meccanismo.

Infine, viene prevista l'applicabilità dell'art. 30, comma 2, lett. a), del D.P.R. 633/1972 (diritto al rimborso del credito IVA), relativo, tra l'altro, ai rimborsi dell'eccedenza detraibile IVA, alle ulteriori ipotesi di applicazione dell'inversione contabile individuate con appositi decreti del Ministero dell'Economia e Finanze, in attuazione della normativa comunitaria.

Per le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con "pro-rata" pari o inferiore al 25%, tale disposizione dell'art. 30 si applica ai rimborsi chiesti a partire dal 1° gennaio 2008.

6. Principali disposizioni in materia di IRES

Nell'ambito delle misure di razionalizzazione dell'IRES, viene confermata la **riduzione dell'aliquota d'imposta**, dall'attuale 33%, al **27,5%**, dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 (periodo d'imposta 2008 per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare), con contestuale modifica della base imponibile.

6.1 Nuove regole di deducibilità degli interessi passivi

Tra le misure relative alla modifica della base imponibile IRES, si segnalano le nuove norme di **deducibilità fiscale degli interessi passivi**.

In particolare, viene confermata l'abrogazione delle attuali norme disciplinanti la deducibilità degli interessi passivi (nello specifico, la cosiddetta "Thin capitalization" - art.98 TUIR, il "pro-rata patrimoniale" - art.97 TUIR ed il "pro-rata generale" - art.96 TUIR) e la contestuale introduzione di una regola di carattere generale (contenuta nel nuovo art.96 del TUIR), in base alla quale gli **interessi passivi** (al netto dell'importo degli interessi attivi) sono **deducibili** sino ad un **ammontare massimo pari al 30% del risultato operativo lordo (R.O.L.)**, calcolato come differenza tra valore e costi della produzione, al lordo degli ammortamenti e dei canoni di leasing, indicati in bilancio.

In tal ambito, la disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi risulta caratterizzata dalle seguenti disposizioni, in base alle quali:

- a) **tra gli interessi attivi vanno inclusi quelli "virtuali"**, calcolati al tasso ufficiale di riferimento aumentato di un punto percentuale, **ricollegabili al ritardato pagamento di corrispettivi da parte delle pubbliche amministrazioni**.
Tale previsione, seppur diretta a limitare gli effetti negativi delle nuove regole per le imprese che operano con le pubbliche amministrazioni, quali quelle di costruzioni che realizzano opere pubbliche in appalto, non consente comunque la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a prestiti connessi all'esecuzione di lavori su commessa e, in ogni caso, non riguarda le opere commissionate da privati;
- b) ai fini della **determinazione del R.O.L.**, **non vanno considerati, tra i costi della produzione, i canoni di leasing di beni strumentali** (che, quindi, al pari degli ammortamenti, aumentano il valore del risultato operativo lordo, su cui applicare la percentuale del 30%);
- c) per i **primi due periodi d'applicazione delle nuove regole** (2008 e 2009), il **limite di deducibilità** degli interessi è **aumentato** di una franchigia pari a **10.000 euro per il 2008** ed a **5.000 euro per il 2009**;
- d) a decorrere dal **periodo d'imposta 2010**, se residua una **parte di R.O.L. non utilizzata**, questa potrà essere **portata ad incremento del R.O.L.** dei periodi d'imposta successivi;
- e) gli **interessi passivi in deducibili in un dato periodo d'imposta** (in quanto superiori all'importo corrispondente al 30% del R.O.L. del medesimo periodo) possono essere **portati in deduzione dal reddito dei successivi periodi (senza limiti temporali)**, sempreché tali interessi trovino capienza nel 30% del R.O.L. di

competenza;

- f) sono **escluse dalle nuove regole** di deducibilità degli interessi passivi le **società consortili** costituite per l'esecuzione unitaria, totale o parziale, dei lavori ai sensi dell'art. 96 del D.P.R. 554/1999[3] nonché le **società di progetto**, di cui all'art. 156 del D.Lgs. 163/2006.

E' confermato, inoltre, che il limite alla deducibilità non riguarda gli interessi passivi relativi a prestiti contratti per la costruzione, o ristrutturazione, di immobili alla cui produzione e' diretta l'attività d'impresa. Per tali fabbricati, gli interessi passivi continueranno ad aggiungersi ai costi di costruzione o ristrutturazione, risultando così interamente deducibili dai ricavi derivanti dalla vendita degli stessi (art.110, comma 1, lett.b, TUIR - D.P.R. 917/1986).

Diversamente, permangono le problematiche in ordine agli interessi passivi relativi a prestiti contratti per la realizzazione di lavori su commessa, sia pubblici che privati.

Infatti, sebbene tali lavori concorrano positivamente, sotto forma di rimanenze, alla determinazione del risultato operativo lordo (valore su cui applicare la percentuale del 30%, per la determinazione della quota di interessi deducibili), i nuovi limiti di deducibilità si applicheranno, in ogni caso, anche agli interessi passivi relativi ai finanziamenti diretti all'esecuzione di tali lavori.

Al riguardo, non appare risolutiva l'inclusione, tra gli interessi attivi (altro valore rilevante per la determinazione degli interessi passivi deducibili), di quelli "virtuali" connessi ai ritardati pagamenti dei corrispettivi da parte della pubblica amministrazione.

Infatti, tale norma (tra l'altro di difficile applicazione operativa) riguarda i soli lavori pubblici, per i quali tale meccanismo consente di aumentare la quota di interessi passivi deducibili.

Il problema rimane, invece, irrisolto per le commesse private, ove, comunque, e' possibile agire sulle anticipazioni richieste al committente per diminuire il ricorso all'indebitamento.

6.2 *Norma interpretativa dell'art.90, comma 2, del TUIR*

Viene introdotta una norma di interpretazione autentica sulle attuali disposizioni (art.90, comma 2 del TUIR D.P.R. 917/1986), che prevedono l'assoluta indeducibilità fiscale delle spese e degli altri componenti negativi relativi alle **abitazioni possedute dalle imprese ed iscritte in bilancio tra le immobilizzazioni** (non destinate alla vendita).

Superando le limitazioni poste dall'Amministrazione finanziaria con le recenti Circolari n.6/E/2006 e n.10/E/2006 (nelle quali e' stata precisata l'ineducibilità assoluta di tutti i costi, compresi gli interessi passivi relativi a tali fabbricati - *cf. Circolare ANCE n.26 dell'11 aprile 2006*), viene fornita una norma di interpretazione autentica del disposto dell'art.90, comma 2, nella quale si precisa che, tra le spese e gli altri componenti negativi indeducibili, **«non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione»** di tali immobili.

Allo stesso tempo, per esigenze di coordinamento tra la norma di interpretazione autentica del citato art.90, comma 2 e le nuove regole di deducibilità degli interessi passivi contenute nel riscritto art.96 del TUIR D.P.R. 917/1986, viene stabilita l'applicazione prioritaria delle regole di indeducibilità assoluta previste dall'art.90, comma 2.

In virtù di tali disposizioni viene, in sostanza, prevista:

- la **deducibilità** degli **interessi passivi** relativi ai **finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili a destinazione abitativa patrimonializzati**, secondo le regole di cui al nuovo art.96 del TUIR;
- l'**ineducibilità** assoluta degli **interessi passivi** relativi a **tutti gli altri finanziamenti riferibili a tali immobili**.

In merito, l'ANCE e' già intervenuta presso le competenti sedi, affinché sia precisata l'inclusione, tra gli interessi passivi deducibili, anche di quelli relativi ai finanziamenti contratti per la costruzione degli immobili patrimonializzati a destinazione abitativa.

Assicurazioni in tal senso sono state, comunque, fornite dal Dipartimento per le Politiche fiscali, che potrebbe chiarire, con una specifica Circolare, l'applicabilità della disposizione, anche con riferimento ai finanziamenti per la costruzione degli immobili abitativi.

6.3 *Variazione della durata dei contratti di leasing*

Si segnala, inoltre, che viene prevista la **variazione della durata dei contratti di leasing, ai fini della deducibilità dei relativi canoni** da parte dell'utilizzatore, prevista dall'art. 102, comma 7, del D.P.R. 917/1986.

In particolare, per i contratti di leasing aventi ad oggetto beni immobili, stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2008, la deducibilità viene ammessa a condizione che la **durata** del contratto **non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento** del bene (attualmente la durata deve essere pari alla metà del periodo di ammortamento) e, comunque, compresa tra un **minimo di undici** ed un **massimo di diciotto** anni (anziché gli attuali otto e quindici anni).

7. **Principali misure in materia di IRAP**

In tal ambito, viene previsto che, a decorrere dal 1° gennaio 2009, l'IRAP sia disciplinata da apposita legge regionale, che ne potrà modificare, nei limiti stabiliti dalle leggi statali, l'aliquota, le detrazioni, le deduzioni e introdurre speciali agevolazioni, mentre non ne potrà modificare la base imponibile. Resta ferma comunque l'ineducibilità dell'IRAP dalle imposte statali.

In particolare, le modifiche, tra le varie, riguardano:

- la **riduzione dell'aliquota d'imposta**, dall'attuale 4,25%, **al 3,9%**, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 (periodo d'imposta 2008 per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare);
- la **semplificazione e l'ampliamento della base imponibile**, tra cui si evidenziano le **modifiche** riguardanti il **sistema di deduzioni dirette a ridurre il cuneo fiscale** (art.11, del D.Lgs. 446/1997) che, da 5.000 euro, viene ridotto a 4.600 euro per ogni dipendente impiegato a tempo indeterminato e, per i dipendenti impiegati nelle aree

svantaggiate, viene diminuito, da 10.000 euro, a 9.200 euro.

Viene inoltre previsto che, a decorrere dal periodo d'imposta 2008, la dichiarazione annuale IRAP dovrà essere presentata direttamente alla regione in cui il contribuente ha domicilio fiscale. I termini e le nuove modalità di presentazione devono essere stabiliti con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, da emanare entro il 31 marzo 2008.

8. Accertamenti basati sul ``valore normale``

Con riguardo alle disposizioni relative agli accertamenti sul ``valore normale`` (art. 35, commi 2, 3 e 23-bis del D.L. 223/2006), è stata approvata una norma che prevede l'**applicabilità delle nuove disposizioni accertative** anche con riferimento alle **compravendite effettuate precedentemente al 4 luglio 2006** (data di entrata in vigore del D.L. 223/2006), relativamente alle quali lo scostamento tra ``valore normale`` e corrispettivo dichiarato in atto vale, agli effetti tributari, come presunzione semplice (ossia come elemento indiziario, cui associare ulteriori approfondimenti da parte degli uffici verificatori).

A tutela del principio di legittimo affidamento del contribuente, ad avviso dell'ANCE, è necessario che alle nuove disposizioni venga, per contro, attribuita efficacia innovativa, ossia con riferimento alle sole compravendite immobiliari successive al 4 luglio 2006, per le quali è altresì necessario conferire mera valenza di presunzione semplice allo scostamento tra ``valore normale`` e corrispettivo dichiarato, a cui associare necessariamente ulteriori elementi di prova, che possano giustificare la pretesa tributaria.

A tal fine, l'ANCE sta continuando ad operare, nelle competenti sedi, affinché, anche in via amministrativa, per tutti gli atti successivi al 4 luglio 2006, venga conferito allo scostamento tra ``valore normale`` e corrispettivo dichiarato valenza di presunzione semplice (che di per sé non è sufficiente a giustificare la rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito, ma legittima esclusivamente l'avvio di ulteriori indagini da parte degli uffici amministrativi in capo ai contraenti).

9. Responsabilità solidale del cedente e dell'acquirente nelle compravendite immobiliari

Nell'attuale testo del provvedimento è contenuta una norma che prevede, nell'ambito delle compravendite immobiliari, la responsabilità solidale del cedente e dell'acquirente, ai fini IVA (art. 60-bis del D.P.R. 633/1972), nell'ipotesi in cui l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo.

La disposizione, che si applica anche qualora l'acquirente non agisca nell'esercizio di attività d'impresa, stabilisce che il cedente e l'acquirente siano responsabili in solido per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato nell'atto, nonché della relativa sanzione.

Inoltre, l'acquirente che non agisca nell'esercizio dell'attività di impresa può regolarizzare la propria posizione entro 60 giorni dalla stipula del rogito, ed entro il medesimo termine deve presentare, all'ufficio competente per territorio, la copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture che sono state regolarizzate.

10. Disposizioni in materia di Studi di Settore

È stata introdotta una norma in materia di accertamenti sulla base degli Studi di Settore, che modifica l'art. 1, comma 14, della legge 296/2006 (relativo all'istituzione degli indici di normalità economica), in base alla quale, si prevede che:

- **l'Agenzia delle Entrate ha l'onere di motivare e fornire elementi di prova per avvalorare l'attribuzione dei maggiori ricavi o compensi** derivanti dall'applicazione degli indicatori di normalità economica;
- in ogni caso, i **contribuenti, che dichiarano ricavi o compensi inferiori** a quelli previsti da tali indicatori di normalità economica, **non sono soggetti ad accertamenti automatici**.

11. Istituzione di una Commissione di studio sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari

Viene prevista l'istituzione, con Decreto del Ministro dell'Economia e Finanze, di una Commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari.

L'organo avrà il compito di **proporre, entro il 30 giugno 2008**, l'adozione di modifiche normative, volte a **semplificare** il sistema vigente, tenendo conto delle **differenze fra l'attività di gestione e quella di costruzione** e della possibilità, compatibilmente con le esigenze di gettito, di **prevedere disposizioni agevolative** in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa.

Le modifiche normative risultanti dalle proposte della Commissione di studio avranno effetto anche a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, ferma restando la non rilevanza, ai fini del nuovo art. 96 del D.P.R. 917/1986, degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione.

12. Altre misure in materia fiscale

Tra le misure fiscali riguardanti gli immobili, si segnalano:

- **l'aumento della detrazione ICI per l'abitazione principale**

In particolare, in aggiunta all'attuale detrazione pari a 103,29 euro, è riconosciuta un'ulteriore detrazione d'imposta annuale, pari all'1,33 per mille del valore catastale dell'immobile, fino ad un importo massimo di 200 euro. Tale detrazione si applica a tutte le abitazioni, ad esclusione di quelle censite nelle categorie catastali A/1 - *Abitazioni di tipo signorile*, A/8 - *Abitazioni in ville* e A/9 - *Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici* (è stata invece eliminata la limitazione relativa al reddito complessivo del beneficiario);

- **l' introduzione di una detrazione IRPEF per gli inquilini**

A favore degli inquilini di unit  immobiliari adibite ad abitazione principale (in base a contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi legge 431/1998[4]) viene riconosciuta una detrazione pari a:

- 300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro,
- 150 euro, se il reddito complessivo   compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro;

- **l' aumento a 4.000 euro** (anzich  gli attuali 3.615,20 euro) del **limite massimo di interessi passivi relativi ai mutui ipotecari** stipulati per l' **acquisto dell' abitazione principale**, su cui calcolare la **detrazione del 19%**, ai sensi dell' art.15, comma 1, lett.b, del TUIR - D.P.R. 917/1986.

Da ultimo, nell' ambito delle disposizioni in materia di accertamento e riscossione, viene prevista una disposizione volta ad estendere la sanzione della cd. *confisca per equivalente*, di cui all' art. 322-ter del codice penale, alle fattispecie di reati tributari individuate nel D.Lgs. 10 marzo 2000 n. 74[5] (recante *Nuova disciplina dei reati in materia di imposte sui redditi e sul valore aggiunto, a norma dell' articolo 9 della L. 25 giugno 1999, n. 205*).

La sanzione aggredisce il patrimonio del trasgressore incidendo sui profitti che questi abbia illecitamente acquisito, senza la necessit  di dimostrare il nesso causale tra il reato ed i beni da sottoporre a confisca.

L' Autorit  giudiziaria puo  cos  acquisire i beni posseduti dal reo, che siano nella sua materiale disponibilit , anche se questi sono scollegati dal reato commesso, a condizione che si tratti di beni di valore corrispondente al prezzo o profitto del reato.

Pertanto, con tale norma, si   voluta anticipare e rafforzare notevolmente la protezione degli interessi erariali, estendendo tale sanzione a tutte le violazioni tributarie di rilevanza penale, come previste nel citato D.Lgs. 74/2000, ad eccezione di quella di cui all' art. 10 (*Occultamento o distruzione di documenti contabili*).

[1] Entrambe le misure sono attualmente in vigore fino al 31 dicembre 2007 ai sensi dell' art.1, comma 387, lett. a) e b) della legge 296/2006.

2 Per un errore contenuto nella citata Tabella 3, infatti, la detrazione del 55% non   stata finora riconosciuta per gli interventi eseguiti su tali strutture (*cf. Dossier ANCE n. 10 del 22 giugno 2007*).

3 Il D.P.R. 554/1999 costituisce il regolamento di attuazione della legge 109/1994, come sostituita dal D.Lgs. 163/2006 (cd. *Codice degli appalti pubblici, relativi a lavori, servizi e forniture, in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*).

[1] Tale detrazione (che riguarda comunque tutti i contratti di locazione, compresi quelli a *canone libero*) non   cumulabile con quella gi  prevista, dall' art.16, comma 1, del TUIR - D.P.R. 917/1986, per i contratti di locazione a canone concordato (di cui all' art.2, comma 3 e all' art.4, commi 2 e 3 della legge 431/1998).

[1] Si riportano i reati del D.Lgs. 74/2000 per i quali   prevista l' applicazione della *confisca per equivalente*:

Art.2. Dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti.

Art.3. Dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici.

Art. 4 Dichiarazione infedele.

Art.5. Omessa dichiarazione.

Art. 8. Emissione di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti.

Art. 10-bis. Omesso versamento di ritenute certificate.

Art. 10-ter. Omesso versamento di IVA.

Art. 10-quater. Indebita compensazione.

Art. 11. sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte.