

# ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

## NEWS N. 5499 DEL 20/11/2007

### Oggetto: Disegno di legge finanziaria 2008 - Passaggio alla Camera (3256 A/C)

**Rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati, "reverse charge" per le cessioni di fabbricati strumentali. Queste alcune delle principali novità contenute nel DdL finanziaria 2008 che, dopo l'approvazione del Senato, passa ora all'esame della Camera dei deputati (3256 A/C).**

Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili e agricole possedute da privati, estensione del "reverse charge" a tutte le cessioni di fabbricati strumentali soggette ad IVA e norma interpretativa dell'art.90, comma 2, del TUIR - D.P.R. 917/1986, in merito alla deducibilità degli interessi passivi per l'acquisizione di abitazioni destinate alla locazione da parte delle imprese.

Queste le principali novità, di interesse per il settore delle costruzioni, contenute nell'attuale testo del **Disegno di Legge Finanziaria 2008**, approvato dal Senato lo scorso 15 novembre ed attualmente all'esame della Camera (3256 A/C).

Nel provvedimento vengono, inoltre, confermate le disposizioni già contenute nell'originario testo (cfr. News ANCE n. 4610 del 9 ottobre 2007), quali:

- 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 (art.2, c. 51)**
- 2. Applicazione dell'imposta di registro ridotta per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale (art.2, c. 19-22)**
- 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 (art.2, c. 12-14)**
- 4. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (art.2, c. 15-18)**
- 5. Estensione del "Reverse charge" alle cessioni di fabbricati strumentali soggette ad IVA (art.9, c. 52-53)**
- 6. Principali disposizioni in materia di IRES (art. 3)**
  - 6.1 Nuove regole di deducibilità degli interessi passivi
  - 6.2 Norma interpretativa dell'art.90, comma 2, del TUIR
- 7. Principali misure in materia di IRAP (art.3)**
- 8. Altre misure fiscali**

### **1. Riapertura termini per la rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati (art.2, comma 51)**

Riaperti i 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.

Questa una delle principali novità contenute nel disegno di legge finanziaria 2008 (3256 A/C), approvato lo scorso 15 novembre dall'aula del Senato.

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 puo` 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 (art.2, commi 19-22)**

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 e` 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% (anziche` 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 (art.2, commi 12-14)**

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 unita` 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].

E` 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 e` 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.

La proroga per il triennio 2008-2010 delle agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio abitativo, combinate al recepimento per lo stesso arco temporale delle direttive comunitarie in materia di aliquota IVA agevolata per gli interventi di manutenzione, conferma quanto da tempo sostenuto dall` ANCE, in ordine all` efficacia di tale strumento di lotta all` evasione ed emersione del lavoro sommerso.

## **4. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (art.2, commi 15-18)**

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).

Nell` attuale testo del provvedimento vengono, inoltre, introdotte alcune modifiche alla vigente disciplina dell` agevolazione.

In particolare, e` prevista:

- la **sostituzione della Tabella 3**, allegata alla legge 296/2006 che permettera`, con efficacia dal 1° gennaio 2007, di poter fruire dell` agevolazione anche per gli **interventi relative 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**.

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. Estensione del "Reverse charge" alle cessioni di fabbricati strumentali soggette ad IVA (art.9, commi 52-53)**

L'attuale testo del provvedimento prevede, con efficacia **dal 1° marzo 2008**, l'estensione del "reverse charge" a **tutte le cessioni di immobili strumentali per natura assoggettate ad IVA** (ora previsto nei soli casi di applicazione dell'IVA per effetto di opzione da parte del cedente - cfr. News ANCE n. 3263 del 5 luglio 2007), ossia per quelle:

- 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;
- effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con "pro-rata" pari o inferiore al 25%;
- per le quali il cedente ha optato per l'applicazione dell'IVA (già assoggettate al "reverse charge" dal 1° ottobre 2007).

Restano, quindi, escluse dal meccanismo le sole cessioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa, arti o professioni, in quanto l'acquirente non è soggetto passivo IVA.

Come è evidente, anche se l'estensione del "reverse charge" ad altre operazioni era stata già prevista dalla recente Manovra fiscale per il 2007, l'applicazione del meccanismo a tali fattispecie finisce con il rendere ancora più difficoltosa la gestione degli adempimenti amministrativi e fiscali, aggravando l'esposizione finanziaria delle imprese (aumento del credito IVA da chiedere a rimborso).

Si ricorda che, operando il meccanismo del "reverse charge", il versamento dell'IVA non è più eseguito dal cedente, ma direttamente dall'acquirente, il quale quindi è tenuto non solo al pagamento, ma anche al versamento dell'imposta.

In pratica:

- il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (art.17, comma 6, lett.a-bis, del D.P.R. 633/1972);
- l'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta dovuta, con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all'art.24 del DPR 633/1972), sia in quello degli acquisti (di cui all'art.25 del citato DPR 633/1972).

## **6. Principali disposizioni in materia di IRES (art. 3)**

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, si segnalano alcune correzioni, apportate durante la discussione del provvedimento al Senato, alle 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, 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, indicati in bilancio.

In tal ambito, il **Senato ha apportato alcune correzioni** al calcolo degli interessi passivi deducibili, 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%);

Resta fermo che la parte eccedente tale ammontare massimo è deducibile nei 5 esercizi successivi, a condizione che, per ciascun periodo d'imposta, non sia mai superato il limite del 30% del risultato operativo lordo dell'esercizio (per i primi 3 anni

di applicazione delle nuove norme, l'eccedenza può essere riportata nei 10 periodi d'imposta successivi).

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'attivita' d'impresa. Per tali fabbricati, gli interessi passivi continueranno ad aggiungersi ai costi di costruzione o ristrutturazione, risultando cosi' 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 la citata disposizione che e' approvata dal Senato per includere, tra gli interessi attivi (altro valore rilevante per la determinazione degli interessi passivi deducibili), 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, ma non ne garantisce comunque la piena deducibilità. Allo stesso modo, il problema rimane invece completamente irrisolto per le commesse private.

Pertanto, l'ANCE sta continuando ad intervenire affinché venga garantita, a livello normativo, la permanenza, in ogni caso, dell'integrale deducibilità degli interessi passivi relativi a prestiti contratti per l'esecuzione di opere pubbliche e private, cosi' come gia' previsto per gli immobili "merce".

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

L'attuale testo del disegno di legge Finanziaria 2008, come approvato dal Senato, introduce 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 -  *cfr. 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 virtu' 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' gia' intervenuta presso le competenti sedi, affinché sia precisata, a livello normativo, l'inclusione, tra gli interessi passivi deducibili, anche di quelli relativi ai finanziamenti contratti per la costruzione degli immobili patrimonializzati a destinazione abitativa.

Per completezza si segnala, infine, che, sempre nell'ambito delle misure relative alla modifica della base imponibile IRES, viene confermata 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 meta' del periodo di ammortamento) e, comunque, compresa tra un **minimo di undici** ed un **massimo di diciotto** anni (anziche' gli attuali otto e quindici anni).

### 7. **Principali misure in materia di IRAP (art.3)**

L'attuale testo del disegno di legge prevede che, a decorrere dal 1° gennaio 2009, l'IRAP sia istituita con legge regionale, che ne potra' modificare, nei limiti stabiliti dalle leggi statali, l'aliquota, le detrazioni, le deduzioni e introdurre speciali agevolazioni, mentre non ne potra' modificare la base imponibile. Resta ferma comunque l'ineducibilità dell'IRAP dalle imposte statali.

Per il resto, viene confermata:

- 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 dovra' essere presentata direttamente alla regione in cui il contribuente ha domicilio fiscale. I termini e le nuove modalita' di presentazione devono essere stabiliti con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, da emanare entro il 31 marzo 2008.

## 8. Altre misure fiscali

Tra le misure fiscali riguardanti gli immobili, previste dal Disegno di Legge, si segnalano, infine:

- l' **aumento della detrazione ICI per l' abitazione principale** (*art. 2, commi 1-2*)  
In particolare, in aggiunta all' attuale detrazione pari a 103,29 euro, e' 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* (e' stata invece eliminata la limitazione relativa al reddito complessivo del beneficiario);
- l' introduzione di una **detrazione IRPEF per gli inquilini** (*art. 2, comma 4*)  
A favore degli inquilini di unita' immobiliari adibite ad abitazione principale (contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi legge 431/1998<sup>[3]</sup>) viene riconosciuta una detrazione pari a:
  - 300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro,
  - 150 euro, se il reddito complessivo e' compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro;
- nell' ambito della **detrazione del 19% degli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari** stipulati per l' **acquisto dell' abitazione principale** (art.15, comma 1, lett.b, del TUIR - D.P.R. 917/1986), l' **aumento a 4.000 euro** (anziche' gli attuali 3.615,20 euro) del **limite massimo di interessi passivi agevolabili** (*art.9, comma 34*).

< /P>

---

[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 e' stata finora riconosciuta per gli interventi eseguiti su tali strutture (*cfr. Dossier ANCE n. 10 del 22 giugno 2007*).

[3] Tale detrazione (che riguarda comunque tutti i contratti di locazione, compresi quelli a ``canone libero``) non e' cumulabile con quella gia' 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).