

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

NEWS N. 14 DEL 04/01/2008

Oggetto: Legge Finanziaria 2008 - Misure fiscali di interesse per il settore

Publicazione nella Gazzetta Ufficiale n.300 del 28 dicembre 2007 - supplemento ordinario n.285 - della legge n.244/2007 relativa alla Finanziaria 2008: misure fiscali di interesse per il settore

Sul *Supplemento Ordinario* n. 285 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 300 del 28 dicembre 2007 è stata pubblicata la **Legge 24 dicembre 2007, n. 244** - legge Finanziaria 2008 - che si compone di tre articoli, con 1.193 commi complessivi.

La legge 244/2007, in vigore dal 1° gennaio 2008, oltre a prevedere una razionalizzazione dell'Imposta sul Reddito delle Società (IRES) e dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP), contiene diverse misure fiscali di diretto interesse per il settore immobiliare.

- 1. Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati (art.1, c. 91)**
- 2. Applicazione dell'imposta di registro ridotta per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale (art.1, c. 25-28)**
- 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.1, c. 17-19)**
- 4. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (art.1, c. 20-24 e 286)**
- 5. Nuove disposizioni sul reverse charge (art.1, c. 155-157 e c. 162-163)**
- 6. Principali disposizioni in materia di IRES (art.1, c. 33-35)**
 - 6.1 Nuove regole di deducibilità degli interessi passivi (art.1, c. 33, lett. i - l)
 - 6.2 Norma interpretativa dell'art.90, comma 2, del TUIR (art.1, c. 35)
 - 6.3 Variazione della durata dei contratti di leasing (art.1, c. 33, lett. n)
- 7. Principali misure in materia di IRAP (art.1, c. 43-45 e 50-52)**
- 8. Accertamenti basati sul valore normale (art.1, c. 265)**
- 9. Responsabilità solidale del cedente e dell'acquirente nelle compravendite immobiliari (art. 1, c.164)**
- 10. Disposizioni in materia di Studi di Settore (art. 1, c. 252)**
- 11. Istituzione di una Commissione di studio sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari (art.1, c. 36)**
- 12. Altre misure in materia fiscale**

1. Riapertura termini per la rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati (art. 1, comma 91)

L'art. 1, comma 91, della legge 244/2007 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, è stata reintrodotta la facoltà di rivalutare le aree edificabili ed agricole possedute alla data del **1° gennaio 2008** mediante:

- la **redazione ed il giuramento della perizia di stima** del terreno entro il **30 giugno 2008**;
- il **versamento dell'imposta** sostitutiva delle imposte sul reddito, **pari al 4% dell'intero valore** rivalutato dell'area, 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 (art. 1, commi 25-28)

Dal 1° gennaio 2008, per i **trasferimenti di immobili** compresi in **piani urbanistici particolareggiati**, diretti all'**attuazione dei programmi di edilizia residenziale**, comunque denominati, la legge Finanziaria 2008 - *art. 1, commi 25-26* - prevede 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, l'art. 1, comma 27, della legge 244/2007 abroga l'art. 36, comma 15, del D.L. 223/2006 (convertito nella legge 248/2006), che, sino al 31 dicembre 2007, ha previsto l'applicazione dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna), per gli acquisti di immobili finalizzati all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata.

In sostanza, per i trasferimenti immobiliari diretti all'attuazione di tutti i programmi di edilizia residenziale (non solo convenzionata), la legge Finanziaria 2008 prevede un regime agevolativo, che consiste nell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale pari, complessivamente, al 5% (anziché all'ordinario 11%).

Per espressa previsione normativa - *art. 1, comma 28, della legge 244/2007* - tale regime fiscale si applica:

- agli atti pubblici formati e agli atti giudiziari pubblicati o emanati a decorrere dal **1° gennaio 2008**;
- alle scritture private autenticate poste in essere a partire dal **1° gennaio 2008** ed alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dalla stessa data.

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. 1, commi 17-19)

Per il **triennio 2008-2010**, la legge 244/2007 prevede 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 - *art. 1, comma 17, lett. a*.
- 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 - *art. 1, comma 18*.

Ha trovato, inoltre, definitivo accoglimento 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, prevista dall'art. 1, comma 17, lett. b, della legge 244/2007, 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**.

Resta fermo che, in tal caso, la detrazione si applica su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere comunque nel limite massimo di 48.000 euro per unità abitativa (art. 9, comma 2, legge 448/2001).

Anche per il 2008, infine, la legge 244/2007 - *art. 1, comma 19* - conferma l'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera (già previsto per il 2007 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.

Per le fatture emesse dal 1° gennaio 2008, tale indicazione non è, invece, più necessaria per fruire dell' aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni (obbligo che, pertanto, ha riguardato le fatture relative a tali interventi, emesse dal 1° gennaio al 31 dicembre 2007, ai sensi dell' art. 1, comma 388, della legge 296/2006).

4. Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (art.1, commi 20-24 e 286)

La legge Finanziaria 2008 ha recepito in via definitiva le richieste dell' ANCE, prevedendo 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 296/2006.

Nel disporre la proroga, la legge 244/2007 introduce, inoltre, alcune modifiche alla disciplina dell' agevolazione, prevedendo:

- la **sostituzione della Tabella 3**, allegata alla legge 296/2006, **con efficacia dal 1° gennaio 2007**, che rende operativa l' agevolazione anche per gli **interventi relativi alle strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti) degli edifici[1] - *art. 1, comma 23*;
- 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) - *art. 1, comma 24, lett.a*;
- 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 - *art. 1, comma 24, lett.b*;
- 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** - *art. 1, comma 24, lett. c*;
- 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 - *art. 1, commi 20-21*;
- 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) - *art. 1, comma 286*.

In via generale, per ciò che concerne l' ambito applicativo, gli interventi agevolati e la misura massima della detrazione riconosciuta, si rinvia al *Dossier ANCE n. 10 del 22 giugno 2007*.

5. Nuove disposizioni sul **reverse charge (art.1, commi 155-157 e 162-163)**

La legge 244/2007 interviene sulle operazioni interessate dall' inversione contabile e sulle sanzioni in caso di mancata o erronea 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 - *art. 1, commi 162-163*;
- l' **applicazione del **reverse charge****, dal **1° marzo 2008**, per le cessioni di **fabbricati** o porzioni di fabbricati **strumentali** effettuate nei confronti di **oggetti passivi IVA con **pro-rata** pari o inferiore al 25%** - *art. 1, comma 156, lett. a e comma 157*.

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 (*cf. 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**** - *art. 1, comma 155* - che, introducendo il comma 9-bis, all' art. 6 del D.Lgs. 471/1997, prevede, in sintesi:

- 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 assolva 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 - *art.1, comma 156, lett.b, legge 244/2007* - l'applicabilità dell'art. 30, comma 2, lett. a), del D.P.R.633/1972 (che disciplina il diritto al rimborso del credito IVA) alle cessioni di fabbricati, o porzioni di fabbricati, strumentali effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con *pro-rata* pari o inferiore al 25%, ed alle ulteriori ipotesi di applicazione dell'inversione contabile individuate con appositi decreti del Ministero dell'Economia e Finanze, in attuazione della normativa comunitaria.

Come stabilito dall'art.1, comma 157, della medesima legge 244/2007, tale disposizione si applica ai rimborsi chiesti a partire dal 1° gennaio 2008.

6. Principali disposizioni in materia di IRES (*art. 1, commi 33-35*)

Nell'ambito delle misure di razionalizzazione dell'IRES, la legge Finanziaria 2008 prevede la **riduzione dell'aliquota d'imposta**, dal 33% al **27,5%** - *art.1, comma 33, lett. c* - con efficacia 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).

Contestualmente, vengono introdotte modifiche alla base imponibile IRES, tra le quali quelle connesse alle nuove regole di deducibilità degli interessi passivi ed alla variazione della durata dei contratti di leasing.

6.1 *Nuove regole di deducibilità degli interessi passivi (art.1, commi 33, lett. i - l)*

Tra le misure relative alla modifica della base imponibile IRES, l'art.1, comma 33, lett. i) ed l), della legge 244/2007, riscrivendo integralmente l'art.96 del TUIR - D.P.R. 917/1986, introduce nuove norme di **deducibilità fiscale degli interessi passivi**, abrogando contestualmente le previgenti disposizioni in materia, contenute negli artt. 98 (cosiddetta *Thin capitalization*) e 97 (cosiddetto *pro-rata patrimoniale*) del TUIR.

In particolare, l'attuale art.96 del TUIR - D.P.R. 917/1986 stabilisce che gli **interessi passivi**, al netto dell'importo degli interessi attivi^[2], 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 delle immobilizzazioni materiali ed immateriali e dei canoni di leasing di beni strumentali, indicati in bilancio.

Gli **interessi passivi indeducibili 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 (nuovo art.96, comma 4, TUIR - D.P.R. 917/1986).

Inoltre, ai soli fini del calcolo degli interessi passivi deducibili, **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** (nuovo art.96, comma 3, TUIR - D.P.R. 917/1986).

In sostanza occorre:

1. *sottrarre dall'importo degli interessi passivi l'ammontare degli interessi attivi, ivi compresi quelli "virtuali" connessi al ritardato pagamento di corrispettivi da parte delle pubbliche amministrazioni (da calcolarsi al tasso ufficiale di riferimento aumentato di un punto percentuale);*
2. *dedurre la quota residua degli interessi passivi nei limiti dell'importo corrispondente al 30% del R.O.L. .*

Tale disciplina risulta, poi, caratterizzata da alcune **specifiche disposizioni**, in base alle quali:

- a) 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** - *art.1, comma 34, legge 244/2007*;
- b) 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 - *nuovo art.96, comma 1, TUIR - D.P.R. 917/1986*;
- c) 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 - *nuovo art.96, comma 5, TUIR - D.P.R. 917/1986*.

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^[4]).

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, è possibile agire sulle anticipazioni richieste al committente per diminuire il ricorso all'indebitamento.

6.2 Norma interpretativa dell'art. 90, comma 2, del TUIR (art. 1, comma 35)

L'art. 1, comma 35, della legge Finanziaria 2008 introduce, inoltre, 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 è 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 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 è 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 (art. 1, comma 33, lett. n)

Si segnala, inoltre, che la legge Finanziaria 2008, intervenendo sull'art. 102, comma 7, del TUIR - D.P.R. 917/1986, modifica **la durata minima dei contratti di leasing, ai fini della deducibilità dei relativi canoni** da parte dell'utilizzatore del bene.

In particolare, per i contratti di leasing aventi ad oggetto beni immobili, l'attuale art. 102, comma 7, del TUIR - D.P.R. 917/1986 stabilisce la deducibilità dei relativi canoni solo se il contratto abbia **durata non inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento** del bene (corrispondente al coefficiente stabilito dal D.M. 31 dicembre 1988, in relazione all'attività svolta dall'utilizzatore del bene stesso) e, comunque, compresa tra un **minimo di undici** ed un **massimo di diciotto** anni.

Ai sensi dell'art. 1, comma 34, della legge 244/2007, tale disposizione si applica ai contratti di leasing stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2008[5].

7. **Principali misure in materia di IRAP (art. 1, commi 43-45 e 50-52)**

Tra le principali modifiche alla disciplina dell'IRAP, contenuta nel D.Lgs. 446/1997, la legge Finanziaria 2008 ha previsto:

- la **riduzione dell'aliquota d'imposta**, dall'attuale 4,25%, **al 3,9%** (art. 16 del D.Lgs. 446/1997), 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) - *art. 1, comma 50, lett. h) e comma 51;*
- 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 - *art. 1 comma 50, lett. f;*
- a decorrere **dal periodo d'imposta 2008**, la **presentazione della dichiarazione annuale IRAP direttamente alla regione** in cui il contribuente ha domicilio fiscale. I termini e le nuove modalità di presentazione devono essere stabiliti con decreto non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, da emanare entro il 31 marzo 2008 - *art. 1, comma 52.*

Infine, si segnala che l'art. 1, commi 43-45, della medesima legge 244/2007 prevede che, a decorrere dal 1° gennaio 2009, l'IRAP verrà 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 potrà modificare la base imponibile. Resterà ferma, comunque, l'ineducibilità dell'IRAP dalle imposte statali (IRPEF/IRES).

8. **Accertamenti basati sul "valore normale" (art. 1, comma 265)**

La legge Finanziaria 2008 interviene sulle disposizioni relative agli accertamenti basati sul "valore normale" degli immobili

ceduti (art. 35, commi 2, 3 e 23-bis, D.L. 223/2006, convertito con modificazioni nella legge 248/2006).

In particolare, l'art.1, comma 265, della legge 244/2007 stabilisce 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, comunque, 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 (art. 1, comma 164)

L'art.1, comma 164, della legge 244/2007 prevede, ai fini IVA e nell'ambito delle compravendite immobiliari, la responsabilità solidale del cedente e dell'acquirente, nell'ipotesi in cui l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo (norma attualmente contenuta nel comma 3-bis dell'art. 60-bis del D.P.R. 633/1972).

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 (art. 1, comma 252)

La legge Finanziaria 2008 - art.1, comma 252 - introduce una norma in materia di accertamenti sulla base degli Studi di Settore che, modificando l'art. 1, comma 14, della legge 296/2006 (relativo all'istituzione degli indici di normalità economica), prevede:

- l'onere, a carico dell'**Agenzia delle Entrate**, di **motivare e fornire elementi di prova per avvalorare l'attribuzione dei maggiori ricavi o compensi** derivanti dall'applicazione degli indicatori di normalità economica;
- l'**impossibilità** di assoggettare ad **accertamenti automatici i contribuenti che dichiarino ricavi o compensi inferiori** a quelli previsti da tali indicatori di normalità economica.

11. Istituzione di una Commissione di studio sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari (art.1, comma 36)

L'art.1, comma 36, della legge 244/2007 prevede 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 ulteriori misure fiscali riguardanti gli immobili previste dalla legge 244/2007, si segnalano:

- l'**aumento della detrazione ICI per l'abitazione principale** - art. 1, comma 5

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* (la disposizione è contenuta nel nuovo comma 2-bis dell'art.8 del D.Lgs. 504/1992)

- **l' introduzione di una detrazione IRPEF per gli inquilini - art. 1, commi 9-10**

A favore degli inquilini di unita` immobiliare adibite ad abitazione principale (in base a contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi legge 431/1998[6]) viene riconosciuta, con decorrenza dal periodo d`imposta in corso al 31 dicembre 2007, 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;
- **l' aumento a 4.000 euro** (anziche` 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 - *art. 1, comma 202*.

Da ultimo, nell' ambito delle disposizioni in materia di accertamento e riscossione, la medesima legge 244/2007 - *art. 1, comma 143* - estende 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[7] (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 necessita` di dimostrare il nesso causale tra il reato ed i beni da sottoporre a confisca.

L' Autorita` giudiziaria puo` cosi` acquisire i beni posseduti dal reo, che siano nella sua materiale disponibilita`, 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 e` 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] Per un errore contenuto nella citata Tabella 3, infatti, la detrazione del 55% non era stata riconosciuta per gli interventi eseguiti su tali strutture (cfr. *Dossier ANCE n. 10 del 22 giugno 2007*).

2 Ai sensi del comma 3 del nuovo art.96 del TUIR - D.P.R. 917/1986, gli interessi passivi e gli oneri assimilati, cui si applicano le medesime disposizioni, sono quelli derivanti da:

- contratti di mutuo,
- contratti di locazione finanziaria,
- emissione di obbligazioni e titoli similari,
- ogni altro rapporto avente causa finanziaria.

Sono esclusi i soli interessi impliciti derivanti da debiti di natura commerciale (dilazioni di pagamento).

Allo stesso modo, gli interessi attivi e proventi assimilati, rilevanti per la nuova disciplina, sono quelli derivanti dalle medesime tipologie di contratto suesposte (aumentati degli interessi attivi relativi a crediti di natura commerciale).

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.*``).

4 Ai sensi del comma 1 del riscritto art.96 del TUIR, infatti, le nuove disposizioni si applicano agli interessi passivi e agli oneri assimilati diversi da quelli compresi nel costo dei beni, ai sensi dell' art.110, comma 1, lett.b del medesimo D.P.R. 917/1986, in base al quale, per gli immobili alla cui produzione e` diretta l' attivita` dell' impresa, si comprendono nel relativo costo gli interessi passivi sui prestiti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione.

5 Diversamente, per i contratti di leasing stipulati entro il 31 dicembre 2007, continuano ad applicarsi le previgenti disposizioni del citato art.102, comma 7, del TUIR, in base alle quali, per i beni immobili, la deducibilita` dei canoni e` ammessa se il contratto abbia durata almeno pari alla meta` del periodo di ammortamento (corrispondente al coefficiente stabilito dal D.M. 31 dicembre 1988, in relazione all' attivita` svolta dall' utilizzatore del bene stesso) e, comunque, compresa tra otto e quindici anni.

6 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).

7 Si riportano i reati del D.Lgs. 74/2000 per i quali e` 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.