



LA CONVERSIONE
ELIMINA
UNA "GABELLA"
E RAPPRESENTA
UN PUNTO
A FAVORE
DEL COMPARTO
EDILE

IL DECRETO CASA È LEGGE, VIA L'IMU SUL "MAGAZZINO" SE GLI IMMOBILI SONO SFITTI

Con la legge n. 124 del 28/10/2013 è stato approvato, in via definitiva, il D.L. 31 agosto 2013, n.102, recante "Disposizioni urgenti in materia di Imu, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici" (cd. "Decreto casa"). Viene, così, definitivamente abolita l'Imu sul "magazzino" delle imprese edili, a decorrere dalla seconda rata 2013. L'eliminazione dell'Imu sugli immobili invenduti rappresenta un importante risultato della politica associativa, portata avanti dall'Ance sin dall'introduzione dell'imposta, ed in relazione alla quale era stato avviato anche un contenzioso tributario per denunciare i profili di incostituzionalità del prelievo.



Con la conversione in legge del decreto casa l'Ance incassa un risultato molto importante, ottenendo l'abolizione dell'Imu sul magazzino, quindi sull'invenduto.

È un risultato importante che ha visto il Collegio di Brescia protagonista di una "battaglia" voluta e portata avanti con convinzione da Giuliano Campana, oggi vicepresidente nazionale Ance con delega alle questioni fiscali.

Certamente ci sono altri punti che potranno e dovranno ottenere ascolto, come ad esempio l'eliminazione dell'Imu sui terreni acquistati da imprese al fine di realizzare costruzioni e, ancora,



Il vicepresidente nazionale Giuliano Campana: è stato protagonista della "battaglia" per togliere l'Imu che gravava sull'invenduto

gli immobili acquistati al fine di ristrutturazione e vendita. Sono due capitoli ancora esclusi dalla legge, ma per i quali l'Ance non abbassa la guardia.

Esaminiamo quindi i punti

LA DICHIARAZIONE
IMU DOVRA' ESSERE
PRESENTATA ENTRO
IL 30/6 DELL'ANNO
SUCCESSIVO AL
QUALE SONO
INTERVENUTE
VARIAZIONI



fondamentali del “decreto casa” ora convertito in legge, compresi anche i capitoli dedicati agli sgravi fiscali in essere.

Abolizione dell’Imu sul “magazzino” delle imprese edili

A seguito delle modifiche apportate in fase di conversione in legge, il provvedimento prevede l’abolizione della seconda rata dell’Imu per il 2013 relativamente ai “fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”.

Il Provvedimento prevede, inoltre: che l’imposta resti dovuta fino al 30 giugno 2013; l’esenzione dall’IMU, per i medesimi fabbricati, a decorrere dal 1° gennaio 2014 e l’obbligo, a pena di decadenza dai citati benefici, di presentare la dichiarazione Imu.

La dichiarazione dovrà essere presentata entro il termine ordinario del «30 giugno dell’anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’imposta».

In pratica, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2014, per quel che riguarda l’abolizione della seconda rata dell’Imu per il 2013 o, entro il 30 giugno 2015, relativamente all’esenzione dall’IMU per il 2014.

Come evidente, l’abolizione della seconda rata 2013 e l’esenzione a regime dal 2014 sono subordinate a tre condizioni:

- la classificazione in bilancio dei fabbricati “inventurati” tra le rimanenze (si tratta, quindi, dei

soli “beni merce” e non anche dei fabbricati patrimonializzati);

- che i suddetti fabbricati non siano in ogni caso locati;

- la presentazione della dichiarazione Imu per i predetti fabbricati, a pena di decadenza dall’esenzione.

L’abolizione dell’Imu viene, comunque, riconosciuta a prescindere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, fintanto che il fabbricato rimane destinato alla vendita.

In merito, si evidenzia che, in fase di conversione in legge del D.L. 102/2013, sono stati accolti due Ordini del Giorno, che intervengono sull’applicabilità della disposizione che elimina l’IMU per il “magazzino” delle imprese edili.

In particolare nel primo Ordine del Giorno il Governo si impegna “a valutare l’opportunità di precisare che le disposizioni stabilite dal presente decreto in materia di Imu per i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, purché non locati, si applicano anche agli immobili acquistati dall’impresa e sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, prima della loro vendita”.

Il citato OdG rispecchia l’orientamento dell’Ance, secondo il quale nel concetto di “fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita” devono essere compresi anche i fabbricati acquistati dall’impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero”, come definiti dall’art.3, co.1, lettere c, d ed f del D.P.R. 380/2001 (“Testo Unico dell’Edilizia”), prima della loro vendita.

L'ANCE CHIEDE
CHE L'ESENZIONE
SI APPLICHI
ANCHE
AGLI IMMOBILI
E AI TERRENI
ACQUISTATI
DALLE IMPRESE

Anche tali immobili, infatti, sono civilisticamente classificati tra le “rimanenze” di bilancio (quali beni finiti destinati alla vendita) e, come i fabbricati di nuova costruzione, sono oggetto dell’attività tipica delle imprese di costruzioni, poiché su di essi l’impresa interviene con lavori di recupero incisivo, al fine della loro reimmersione, sul mercato con caratteristiche del tutto simili alle nuove costruzioni.

Tale assimilazione è stata già riconosciuta in altri ambiti impositivi, quale il D.P.R. 633/1972 (“Testo Unico dell’Iva”), che, all’art.10, nn. 8, 8bis e 8ter, prevede il medesimo regime di esenzione/imponibilità ad IVA per le operazioni di cessione e locazione di immobili, siano essi nuove costruzioni che immobili incisivamente ristrutturati.

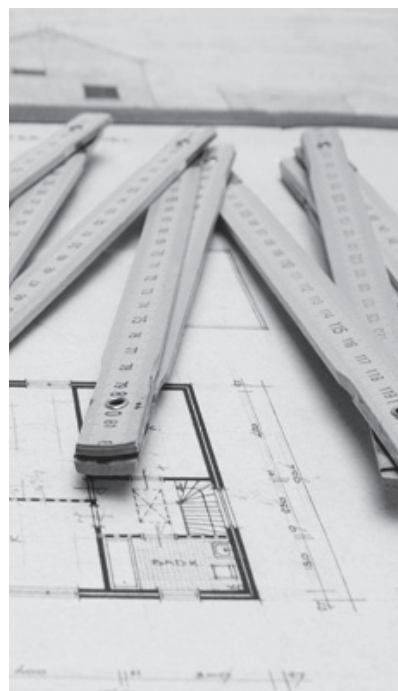
Il parere dell’Ance sull’esenzione dei fabbricati ristrutturati

L’Ance osserva che il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta una quota molto rilevante delle attività delle imprese del settore delle costruzioni e che la tutela dell’invenduto ai fini Imu, introdotta dal provvedimento, riguarda tutto il magazzino delle imprese del settore, ivi compresi gli immobili ristrutturati per la vendita.

L’Ance, quindi, non mancherà di intraprendere le più opportune iniziative volte a far riconoscere l’esenzione dall’Imu anche per i fabbricati ristrutturati dalle imprese di costruzioni, e destinati alla vendita.



Nel secondo Ordine del Giorno accolto, il Governo si impegna, tra l’altro, «ad adottare misure agevolative in materia di Imu rivolte ai soli fabbricati costruiti e già ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge e destinati dall’impresa co-



struttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati».

A parere dell’Ance, l’OdG approvato, che limita l’applicabilità dell’esenzione Imu ai soli fabbricati già ultimati alla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto, è contrario alla finalità della norma, che riconosce l’illegittimità della tassazione patrimoniale su un immobile che, per l’impresa, non è un “bene patrimoniale”, ma un “bene merce” (rimanenza).

A tal riguardo, l’Ance ha richiamato l’attenzione sul fatto che la disposizione contenuta nel D.L. 102/2013 è una norma a regime, che si applica quando l’impresa non riesce a cedere i fabbricati costruiti per la vendita, senza nessun’altra condizione temporale relativa all’ultimazione dei lavori di costruzione.

Per completezza, si ricorda, inoltre, che il Decreto contiene, all’art.1, anche l’abolizione definitiva della prima rata dell’Imu, dovuta per l’ “abitazione principale” non di lusso, e relative pertinenze, con l’esclusione degli immobili di lusso, iscritti in Catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi).

Le disposizioni relative alla sospensione della seconda rata dell’Imu vengono, invece, demandate ad uno dei Provvedimenti collegati alla Legge di Stabilità 2014.

Si evidenzia che nell’ambito del Disegno di Legge di Stabilità 2014, attualmente all’esame del Senato, viene definitivamente eliminata l’ “abitazione principale” dall’ambito applicativo dell’Imu a

L'INCOGNITA
DELLA "MATERIA
PRIMA",
OVVERO (PER ORA)
L'IMU SI APPLICA
ANCORA SUI
TERRENI
EDIFICABILI

partire dal 2014. Contestualmente, viene introdotta la Trise.

Il regime agevolato per l'edilizia residenziale: la proroga

L'art.6 del DL. 102/2013 interviene, inoltre, sul regime fiscale agevolato per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati (imposta di registro all'1% ed ipo-catastali al 4%, per un

prelievo complessivo pari al 5%).

In particolare, viene confermato l'allungamento ad 11 anni del termine massimo entro il quale deve essere completato l'intervento edilizio, cui è condizionata l'applicabilità del predetto regime fiscale agevolato, originariamente fissato a 5 anni e già oggetto di una proroga nel 2010.

Tale modifica normativa è da ritenersi positiva, in considerazione del fatto che la crisi economico finanziaria degli ultimi anni ha colpito in maniera sensibile le piccole e medie imprese operanti nell'edilizia, che spesso hanno

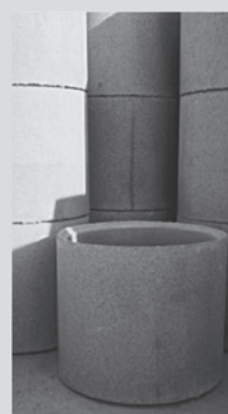
dovuto rallentare i propri piani di investimento, in alcuni casi, addirittura, interrompendo l'esecuzione dei lavori per mancanza di risorse.

Questa è, poi, perfettamente in linea con la posizione dell'Ance che, da tempo, nelle proprie iniziative presso le competenti sedi, auspicava un ulteriore allungamento di tale termine, tenuto conto che la disciplina di settore stabilisce in 10 anni il termine ordinario di attuazione dei programmi urbanistici.

Tuttavia, l'Ance esprime forti perplessità e preoccupazioni



bosetti srl



MANUFATTI E PREFABBRICATI IN CEMENTO . IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE

25077 Roè Volciano (BS)
Tel. 0365 556509/556137 - Fax 0365 556884
www.bosettisrl.it - info@bosettisrl.it

per gli effetti sul mercato che, a partire dal 2014, verranno prodotti dall'abolizione prevista dal D.Lgs. 23/2011 (cd. "Decreto sul federalismo fiscale municipale") di tutte le agevolazioni fiscali attualmente previste per i trasferimenti immobiliari.

Occorre, infatti, rilevare l'incongruenza e la contraddizione tra l'abrogazione prevista dal D.Lgs. 23/2011 e le predette misure del D.L. 102/2013, che prorogano ad 11 anni il termine per il completamento dell'intervento edilizio, ai fini dell'applicazione del regime fiscale agevolato per i trasferimenti di immobili volti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale.

Di fatto, quindi, in assenza di ulteriori interventi normativi, l'efficacia dell'allungamento ad 11 anni del termine massimo entro il quale deve essere completato l'intervento edilizio (a cui è subordinata l'applicabilità del regime fiscale di favore) rischia di essere limitata ai soli trasferimenti di immobili effettuati entro il 31 dicembre 2013.

Ciò comporterebbe un sostanziale blocco dei processi di rinnovo urbano, che verrebbero ostacolati da un prelievo fiscale "espropriativo" già nella fase di acquisizione degli immobili (aree e fabbricati) da riqualificare.

In tale prospettiva, l'Ance sta intraprendendo le più opportune iniziative in vista dell'avvio dell'esame del Disegno di Legge di Stabilità 2014 e dei relativi Provvedimenti di accompagnamento che potrebbero intervenire in materia, al fine di confermare, anche dal 2014, le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di im-

mobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici, in deroga alle previsioni del citato D.Lgs. 23/2011.

Cedolare secca per locazione a canoni concordati

La conversione in legge del D.L. 102/2013 conferma la riduzione del prelievo sui redditi derivanti dalla locazione "a canoni concordati" di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "cedolare secca".

Per questi l'imposta sostitutiva si applicherà, già a partire dal periodo d'imposta 2013, nella misura del 15% (e non più del 19%).

La riduzione della percentuale d'imposta non riguarda le locazioni "a canone libero" di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "cedolare secca", che continua, quindi, ad applicarsi nella misura del 21%.

Il punto sulle opportunità fiscali in edilizia

Con questa prima parte dedicata all'analisi delle novità in materia fiscale e impositiva abbiamo offerto un'esauritiva panoramica del punto della situazione in essere.

Nel prossimo numero vi diamo appuntamento con un ulteriore capitolo che riguarderà la nuova guida dell'Agenzia delle Entrate in materia di ristrutturazioni edilizie.

(fine prima parte)

