



NEL TESTO
VISONO
GLI STRUMENTI
SCELTI
DAL LEGISLATORE
PER FAVORIRE
LA CRESCITA
DEL COMPARTO

L'EDILIZIA BUSSA ALLA PORTA E LA FINANZIARIA RISPONDE: ADDIO ALLA VECCHIA INVIM

L'edilizia italiana bussava alla porta, la Finanziaria risponde. Il confronto è avvenuto su di un tema spesso sollevato dall'Ance in sede nazionale, dal Collegio Costruttori di Brescia in quella locale. Servivano e servono strumenti finanziari e fiscali affinché il momento positivo del comparto possa essere avviato verso una situazione di stabilità complessiva. L'unica via d'accesso per individuare una soluzione permanente e razionale era ed è quella fiscale e delle agevolazioni alle imprese.

Nel testo per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge n. 448 del 28 dicembre 2001) vi sono gli strumenti che il legislatore ha individuato per favorire crescita e consolidamento del sistema edile italiano. E questo ad iniziare dall'art. 9, nel quale sono state introdotte diverse ed importanti novità per quanto riguarda la detrazione Irpef per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali (cosiddetto 36%); l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta al 10% per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali; l'adeguamento ai redditi risultanti dall'applicazione degli studi di settore. Inoltre, come più volte auspicato dall'Ance, con l'art. 76 viene previsto come, il regime fi-



L'edilizia oggi può contare su alcune significative riforme contenute nella Finanziaria

scale agevolato introdotto con la Finanziaria 2001 (consiste nell'applicazione ai trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa),

si intenda applicabile anche nel caso in cui l'acquirente non sia già in possesso di un altro immobile compreso nel medesimo piano urbanistico. Da segnalare anche (articolo 8) la soppressione dell'imposta comunale sull'incremento di va-

L'ARTICOLO 8
E' SIGNIFICATIVO:
DECRETA L'ADDIO
ALLA "VECCHIA"
INVIM E LO FA
IN ANTICIPO
DI UN ANNO
SUL PREVISTO

lore degli immobili, l'Invim.

Nell'articolo 9 della Finanziaria, poi, al primo punto viene aggiunta non solo la proroga per l'anno 2002 della detrazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ma anche l'estensione degli stessi benefici per gli immobili acquistati da imprese, sui quali le stesse abbiano effettuato, prima della rivendita, interventi di integrale ristrutturazione (entro il limite di 150 milioni per ciascuna unità immobiliare, a condizione che siano eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia). Questo

intervento è destinato a favorire, almeno nel corso dell'anno, lo sviluppo di iniziative volte al recupero di beni altrimenti destinati ad un semiabbandono poco consoni ad una filosofia nuova, basata molto sul recupero dell'esistente, soprattutto nei centri storici.

Ovviamente, i dettagli di tali agevolazioni sono parte integrante delle pagine tecniche e di servizio raccolte in questa nostra rivista già a partire dal numero di fine 2001 (le note infatti scendono nel particolare tecnico), ma è interessante porre in risalto la metodologia che deve essere seguita nel computo

di tali detrazioni, in particolare nel caso in cui l'impegno finanziario sia proseguito anche nel 2002.

Facciamo un esempio. Consideriamo il caso in cui, per un intervento iniziato nel 2001, siano stati sostenuti costi per un totale di 100 milioni (€ 51.645,69). Nel 2002, nell'ipotesi che lo stesso intervento venga protratto, circoscrivendo di fatto la portata agevolativa della disposizione, il legislatore ha stabilito che potranno essere considerate ai fini della detrazione spese per un importo massimo di 50 milioni (€ 25.822,45). Sempre nel medesimo articolo è stabilita la proroga sino

E' CONCESSA LA PROROGA SINO AL 31 DICEMBRE 2002 DELL'APPLICAZIONE DELL'IVA AL 10% PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

al 31 dicembre 2002 dell'applicazione dell'aliquota Iva ridotta al 10% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, provvedimento al quale si aggiunge l'adeguamento gratuito ai corrispettivi presunti dagli studi di settore per gli anni 2001 e 2002, anche ai fini dell'Iva.

Non entreremo nello specifico del citato articolo 76. Meglio forse porre attenzione all'articolo 8 del testo. E' l'addio all'Invim. Un addio anticipato, poiché è stato fissato al 1° gennaio 2002 il termine originariamente dettato per il 31 dicembre 2002.

Sin qui, in estrema sintesi, abbiamo riferito dei principali passaggi propedeutici, come detto all'inizio, ad una incentivazione del mercato e ad un suo consolidamento nel tempo. Ma nel medesimo testo della Finanziaria 2002 vengono inserite almeno due disposizioni che incideranno direttamente sui conti delle imprese e sugli investimenti delle stesse in beni immo-



obili. Nell'articolo 3, ad esempio, è stabilita la proroga dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa (Legge 21 novembre 2000) e la facoltà di esclusione dal patrimonio dell'impresa individuale dei beni immobili strumentali. La proroga, in sostanza, incide sulla rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa, subordinata al pagamento dell'imposta sostitutiva (del 19% per i beni

ammortizzabili e del 15 per cento per quelli non ammortizzabili) all'Irpef, Irpeg ed Irap. Quindi si tratta dello slittamento dei termini per l'esercizio, da parte delle società, della facoltà di eseguire tale operazione sui beni risultanti dal bilancio chiuso entro il 31 dicembre 2000, nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo da approvare dopo il 1° gennaio 2002. Il maggior valore attribuito al bene in sede di rivalutazione sarà successivamente riconosciuto ai fini fiscali solamente dal secondo esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata eseguita (ovvero nell'esercizio chiuso entro il 31 dicembre 2003).

Sul secondo versante, ovvero la facoltà di esclusione dal patrimonio dell'impresa individuale dei beni immobili strumentali, è bene precisare come tali prassi divenga possibile poiché subordinata al pagamento di un'imposta sostitutiva

Nell'articolo 3 della Finanziaria è stabilita la proroga dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa (legge 21 novembre 2000) e la facoltà di esclusione dal patrimonio dell'impresa individuale dei beni immobili strumentali. Ma "passa" anche (si tratta dell'articolo 7) la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola. Viene infatti prevista la facoltà, ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze, di rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, posseduti alla data del 1° gennaio 2002 da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali (purché non rientranti nell'esercizio di imprese commerciali), mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4% del valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima.

NUOVE REGOLE
ANCHE PER
RIDETERMINARE
IL VALORE
DEI TERRENI
EDIFICABILI
POSSEDUTI
AL 1° GENNAIO 2002

dell'Irpef, dell'Irap e dell'Iva, in misura pari al 10% della differenza fra il valore normale del bene oggetto d'esclusione (si calcola in base alle rendite catastali) ed il valore fiscalmente riconosciuto allo stesso, aumentata di un importo pari al 30% dell'Iva dovuta per la cessione del bene (per i soli immobili la cui cessione è soggetta ad Iva), calcolata sul valore normale con l'aliquota propria dello stesso.

Infine, ma non per ultimo, "passa" (si tratta dell'articolo 7) la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola. Viene infatti

prevista la facoltà, ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze, di rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, posseduti alla data del 1° gennaio 2002 da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali (purché non rientranti nell'esercizio di imprese commerciali), mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva su quelle dei redditi pari al 4% del valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima.

Per questo al contribuente vengono richiesti alcuni adempimenti: far redigere la peri-

zia giurata di stima da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili (la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il 30 settembre 2002); versare entro il 30 settembre 2002 (con rateizzazione) un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore dell'area risultante dalla perizia; conservare ed esibire su richiesta dell'Amministrazione finanziaria la perizia giurata.

