



LA TASSAZIONE
AL 20 PER CENTO
SULLE LOCAZIONI
NELLE AREE
TERREMOTATE
ANDREBBE ESTESA
AL RESTO
DEL PAESE

FINANZIARIA 2010: LO SCONTO FISCALE SUL RISTRUTTURATO E L'ESPERIMENTO ABRUZZESE

La riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree possedute da privati e la proroga della detrazione Irpef del 36% estesa all'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione rappresentano, in materia edilizia, i contenuti più evidenti della Finanziaria 2010.

Pur se la conferma di alcune opportunità fiscali è importante, tuttavia il testo non soddisfa appieno le aspettative dei costruttori. Non viene infatti corretto l'aggravio dei costi fiscali sull'eventuale invenduto, un tema questo che - come sottolinea il presidente del Collegio di Brescia Giuliano Campana - si spera possa essere recepito dal decreto per il rilancio dell'economia che verrà adottato nei primi mesi del 2010.



La Finanziaria in vigore dal 1° gennaio contiene quattro punti sostanziali che meritano un approfondimento: la riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree possedute da privati, la proroga della detrazione Irpef del 36% anche sull'acquisto da impresa di abitazioni ristrutturate e la messa a regime dell'Iva al 10% per le manutenzioni, la proroga della detassazione dei contratti di produttività e, infine, le disposizioni in favore dell'Abruzzo, che in realtà diventano laboratorio per la sperimentazione di

una nuova tassazione sulle locazioni.

Rivalutazione aree - L'art.2, comma 229, della Finanziaria prevede la riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree agricole ed edificabili (nonchè delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati), possedute, alla data del 1° gennaio 2010, da privati non esercenti attività commerciali, mediante il versamento, entro il 31 ottobre 2010, di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4% del valore rideterminato delle aree.

COME RICHIESTO
DALL'ANCE,
IL GOVERNO
HA PROROGATO
IL REGIME
DI DETRAZIONE
IRPEF PER LE
RISTRUTTURAZIONI

Come per le precedenti rivalutazioni, il pagamento potrà avvenire anche in 3 rate annuali di pari importo, con applicazione degli interessi del 3%, da effettuarsi entro il 31 ottobre 2010 (I rata), 31 ottobre 2011 (II rata), 31 ottobre 2012 (III rata).

La redazione ed il giuramento della perizia di stima, che ridetermina il valore del terreno su cui applicare l'imposta sostitutiva, devono essere effettuate entro la medesima data del 31 ottobre 2010.

Proroga delle detrazioni - Con riferimento agli interventi di recupero dei fabbricati residenziali, come auspicato dall'Ance, la Finanziaria 2010, prevede la proroga al 31 dicembre 2012 della detrazione

Irpef del 36% per gli interventi di recupero edilizio delle abitazioni e la proroga, per un ulteriore anno, della detrazione Irpef del 36% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione (detrazione da calcolarsi sul 25% del prezzo di acquisto, nel limite di 48mila euro per unità immobiliare).

La detrazione viene riconosciuta in presenza contemporanea di due condizioni: gli interventi di recupero integrale del fabbricato devono essere eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 e il rogito deve essere stipulato entro il 30 giugno 2013.

Quanto alla messa a regime dell'Iva al 10% per gli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni, tale disposizione recepisce la direttiva dell'Unione Europea che ha autorizzato gli Stati membri ad applicare, in via permanente, aliquote Iva ridotte per le prestazioni di servizi "ad alta intensità di manodopera", tra le quali, in Italia, rientrano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni.

I contratti di produttività - Nell'ambito delle disposizioni relative al lavoro dipendente, viene prevista la proroga, fino al 31 dicembre 2010, della detassazione dei premi di produttività, nel limite di seimila euro lordi, corrisposti ai lavoratori del settore privato titolari di reddito



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

IL PRESIDENTE
CAMPANA:
"OCCORRE AGIRE
PER PREVENIRE
L'AGGRAVIO
DEI COSTI FISCALI
PER IMPRESE
E UTENTI"

da lavoro dipendente non superiore, nel 2009, a 35mila euro, mediante l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 10%.

In particolare, l'agevolazione riguarda le somme relative ad incrementi di produttività, innovazione ed efficienza organizzativa, ed altri elementi di competitività e redditività legati all'andamento economico dell'impresa.

Per quanto riguarda i lavoratori del settore edile, ricordiamo che l'agevolazione, con riferimento a tali premi di produttività, spetta anche per gli importi relativi al cosiddetto "elemento economico territoriale", a condizione che gli stessi costituiscono "un elemento retributivo erogato in corrispondenza di incrementi di produttività, innovazione, efficienza, ovvero per il conseguimento di elementi di competitività e redditività legati all'andamento economico dell'impresa".

Le locazioni in Abruzzo – Diviene interessante, anche se ovviamente non coinvolge il nostro territorio, quanto stabilito sulle locazioni nei territori interessati dagli eventi sismici del 6 aprile 2009 in Abruzzo. Viene infatti introdotta, in via sperimentale per l'anno 2010, un'aliquota pari al 20% per il reddito derivante dalla locazione delle abitazioni situate nella provincia de L'Aquila.

La misura si applica, su opzione del locatore, con esclusivo riferimento ai "contratti a canone concordato", ma rappresenta comunque una base sulla quale ragionare per estendere alle locazioni in generale tale opportunità.

Non c'è dubbio che una simile aliquota avvicini il trattamento fiscale degli investimenti immobiliari (oggi penalizzati da un fisco troppo pesante) a quello degli investimenti finanziari, offrendo in tal modo un'importante leva per il rilancio del mattone.

IL PRESIDENTE CAMPANA, "LA QUESTIONE FISCALE RESTA DETERMINANTE"

Sul rilancio del comparto edile pesa e resta aperta la questione fiscale che, come alcuni studi dimostrano, con opportune modifiche, potrebbe addirittura presentare misure più solide dello stesso "piano casa".

Di questo è convinto il presidente del Collegio Costruttori Edili di Brescia, Giuliano Campana.

"Occorre agire con misure a favore delle imprese, per prevenire l'aggravio dei costi fiscali sull'eventuale invenduto a causa della crisi attuale, per garantire che gli operatori economici non siano ulteriormente colpiti anche dall'emergenza Fisco.

In particolare chiediamo di attenuare il peso della variabile fiscale nell'esercizio dell'attività caratteristica delle imprese edili.

Per effetto del decreto Visco-Bersani - sottolinea Campana - la cessione e la locazione di fabbricati abitativi è soggetta a un regime generale di esenzione da Iva, salvo l'unica eccezione relativa ai trasferimenti posti in essere dalle imprese di costruzione entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Al di fuori di tale ipotesi, tutte le operazioni di cessione e di locazione di immobili residenziali devono considerarsi esenti da Iva ed assoggettate ad imposta proporzionale di Registro.

L'effettuazione di operazioni esenti da Iva produce un notevole incremento dei costi di produzione (non essendo più l'imposta pienamente detraibile).



*Il presidente
Giuliano Campana*

Occorre quindi modificare l'attuale disciplina prevedendone in ogni caso l'assoggettamento ad Iva qualora la cessione dell'immobile sia posta in essere da imprese di costruzione anche dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori".

E le altre proposte?

"Chiediamo - prosegue Campana - che lo stesso regime fiscale sia applicato anche alle locazioni abitative poste in essere dalle imprese di costruzione.

Chiediamo, inoltre, il riconoscimento della deducibilità degli interessi passivi relativi ai beni merce, dal momento dell'acquisto dell'area soggetta a valorizzazione urbanistica e sino a 4 anni dall'ultimazione dei lavori, l'applicazione di una tassazione ridotta al 20% dei redditi da fabbricati, di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, concessi in locazione per 10 anni e, infine, l'introduzione di una detrazione fiscale a favore degli acquirenti di abitazioni di nuova costruzione o di costruzioni ad alto rendimento energetico".