

LA MANOVRA PRODI
METTE IN SERIA
DIFFICOLTA'
IL SISTEMA
DELLE IMPRESE
EDILI, ALLE PRESE
CON UN MERCATO
DIFFICILE

FINANZIARIA “ANTIMATTONE”, AUMENTI FISCALI A RAFFICA DAGLI APPALTI AL RESIDENZIALE

Manovra Prodi e settore edile, un binomio che presenta parecchi punti di contrasto, soprattutto dopo che Marco Zandonà e Chiara Mezzetti, funzionari dell'area fiscale dell'Ance, hanno analizzato "le novità fiscali introdotte dalla legge 248/2006" nel corso di un convegno organizzato in ottobre dal Collegio. "Una manovra ancora protagonista" come ha detto Angiolino Legrenzi, direttore del Collegio dei costruttori edili di Brescia, introducendo la conferenza per lasciare la parola al presidente Giuliano Campana.

"I costruttori bresciani sono contrariati e preoccupati, gravemente preoccupati per le pesanti ricadute che le misure fiscali previste dal decreto Bersani e dalla Legge Finanziaria avranno sul settore", ha detto Campana aggiungendo: "Ciò che sorprende prima di ogni altro aspetto è che dall'intervento del Governo emerge una chiara linea punitiva, una acredine direi, nei confronti del settore edile, che crea forti e motivate preoccupazioni. Si pensi alla nuova disciplina in tema di detraibilità Iva che in talune ipotesi penalizza le sole imprese edili.

L'imposta ipocatastale del 4% su tutte le compravendite di immobili non abitativi e l'innalzamento



Il tavolo dei relatori durante il convegno dedicato alle riforme fiscali contenute nel testo della nuova legge Finanziaria. Da sinistra a destra Chiara Mezzetti, Marco Zandonà e il presidente del Collegio costruttori edili, Giuliano Campana

Giuliano Campana: "Ciò che sorprende prima di ogni altro aspetto è che dall'intervento del Governo emerge una chiara linea punitiva, una acredine, nei confronti del settore edile, che crea forti e motivate preoccupazioni".

IL NUOVO REGIME
PRESENTA
SIGNIFICATIVE
NOVITA' NON SOLO
IN TEMA FISCALE,
MA ANCHE SOTTO
IL PROFILO DEGLI
ACCERTAMENTI

della tassazione, dall'1 all'11%, sul trasferimento della quasi totalità degli immobili inseriti in piani urbanistici particolareggiati, hanno già determinato l'arresto di alcune iniziative per l'improvviso aumento degli oneri finanziari che, solo in parte, il mercato potrà sostenere".

Un altro punto dolente messo in evidenza dal presidente del Collegio è "l'appesantimento del mercato delle compravendite di immobili ultimati da oltre quattro anni. In questo caso il maggior onere fiscale è davvero esorbitante e ingiustificato. A ciò si aggiunga che, in queste ipotesi, è prevista l'indetraibilità dell'Iva, già pagata e compensata.

Come se tutto ciò non bastasse si annunciano a breve le previste variazioni dei versamenti Iva e le problematiche verifiche di regolarità inerenti i subappaltatori".

Ma non è tutto. "Per finire - ha proseguito Campana - è alle porte una finanziaria che, tra prelievi del Tfr, inasprimenti e accanimenti fiscali, ritardi nei pagamenti da parte degli enti appaltanti per verificare le cartelle esattoriali, indeducibilità del costo delle aree ai fini dell'ammortamento dei fabbricati strumentali, completerà questo autentico tartassamento".

Campana ha continuato il proprio intervento con un giudizio politico che resta "assolutamente negativo" sull'attività del Governo, anche alla luce della prossima Finanziaria. Il Decreto 223/2006, cosiddetto Decreto Bersani-Visco, infatti, presenta importanti novità anche in materia di accertamento che, in vista della nuova Finanziaria, a parere di Campana, avranno pesantissime ricadute sull'intero set-



Il convegno è stato seguito da numerosi operatori

“L'imposta ipocatastale del 4% su tutte le compravendite di immobili non abitativi e l'innalzamento della tassazione, dall'1 all'11 per cento, sul trasferimento della quasi totalità degli immobili inseriti in piani urbanistici particolareggiati, hanno già determinato l'arresto di alcune iniziative per l'improvviso aumento degli oneri finanziari”.



La Finanziaria penalizza sensibilmente il comparto delle costruzioni

GLI
STUDI
DI SETTORE
DIVENTERANNO
UN VERO
E PROPRIO
MEZZO
DI PRELIEVO

tore perché comporteranno un rilevante inasprimento fiscale.

Il presidente Campana ha quindi lasciato spazio ai due relatori. E proprio dalla Finanziaria 2007 è partita la relazione di Zandonà, il quale ha messo in risalto il complesso di norme, atteso all'orizzonte, a cui ogni impresario bresciano dovrà prestar attenzione.

Oltre al nuovo ruolo previsto per gli studi di settore, che diventeranno un vero e proprio mezzo di prelievo, secondo il responsabile fiscale Ance, nel disegno di legge presentato alla Camera dal Governo, merita una notevole considerazione la norma che condiziona il pagamento, da parte delle stazioni appaltanti di opere pubbliche,

alla verifica, estremamente complessa, della inesistenza di cartelle tributarie non definite. Inoltre, ha osservato Zandonà, non viene fissato un termine entro il quale l'Amministrazione Pubblica deve eseguire tale controllo. Il risultato sarà una prevedibile paralisi di numerosi pagamenti visti i tempi ed il considerevole contenzioso che caratterizzano gli uffici tributari.

Passando invece alla trattazione delle nuove misure della Manovra Prodi, nonostante l'illustrazione esaustiva, è stato precisato come alcune norme non siano ancora chiare e si è in attesa di ulteriori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate per poter eliminare ogni perplessità.

Tra i punti di maggior interesse trattati durante la conferenza, Zandonà ha sottolineato la disposizione che prevede l'abrogazione dell'imposta di registro nella misura ridotta dell'1% per la quasi totalità dei trasferimenti di immobili inseriti in piani particolareggiati. In luogo di tale regime impositivo, che ora si applica solo quando il piano sia a prevalenza pubblica, dal 12 agosto è prevista un'imposta di registro sino all'11%.

Ampio spazio è stato dato anche al nuovo regime Iva per le compravendite e le locazioni di immobili.

Zandonà si è poi soffermato ad illustrare la responsabilità dell'appaltatore per i versamenti

Bosio Rappresentanze - Casari Edilservice - Conti Silvano - Daeder Sergio Srl - Edilbrescia - Spagnoli Umberto Srl - Studio Polo - Zanetti Geom.Diego



www.guidamaterialiedili.it

Il sito bresciano che permette una veloce ricerca dei materiali e tecnologie per l'edilizia con l'elenco merceologico messo in facile ordine alfabetico

Il sito bresciano che permette un contatto veloce con il tuo operatore di zona.

News con i prodotti nuovi e tecnologie aggiornate.

Consulenza tecnica alla progettazione e assistenza in cantiere.

Posa in opera e interventi specialistici.

Links diretti con le ditte produttrici.

www.guidamaterialiedili.it



Zanetti Geom.Diego - Studio Polo - Spagnoli Umberto Srl - Edilbrescia - Daeder Sergio Srl - Conti Silvano - Casari Edilservice - Bosio Rappresentanze

ALL'APPALTATORE
SI DEMANDA
ANCHE IL COMPITO
DI FUNGERE
DA SOSTITUTO
D'IMPOSTA
NEI CONFRONTI DEL
SUBAPPALTATORE

Iva dovuti dal subappaltatore (cosiddetto criterio del reverse charge), che dovrebbe entrare in vigore il prossimo 1° gennaio.

Con la nuova procedura, il subappaltatore fatturerà i lavori all'appaltatore senza addebito dell'Iva e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta. A sua volta, l'appaltatore integrerà la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta dovuta e la inserirà sia nel registro della fatture emesse, sia in quello degli acquisti.

C'è stato tempo anche per evidenziare il ritorno dell'Iva al 10

per cento per le manutenzioni delle abitazioni; per segnalare le nuove modifiche alla detrazione Irpef in riferimento alle spese di recupero di immobili; per le modifiche alla disciplina che regola l'accertamento della base imponibile delle compravendite di immobili soggette ad Iva.

Infine, sono state illustrate la definizione di "area edificabile" ai fini di tutti i tributi e la norma che esclude l'ammortamento per le aree su cui insistono fabbricati strumentali.

Erminio Bissolotti



Chiara Mezzetti

LA NUOVA DISCIPLINA DELL'IVA SI APPLICA IN BASE ALLA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il personale addetto alla contabilità delle imprese edili deve aggiornare le aliquote Iva in caso di cessione di fabbricati.

L'articolo 35 del Decreto legge 223, successivamente convertito (con modifiche) nella Legge 248/2006, definisce, dal comma 8 al 10-quinquies, la nuova disciplina del regime fiscale ai fini delle imposte indirette, dei trasferimenti e delle locazioni dei fabbricati, tra i quali, quelli strumentali posseduti

dalle imprese.

La modifica di maggior rilievo è quella contenuta nella lettera "a" del comma 8.

La norma ridisegna l'ambito di esenzione Iva per le cessioni di immobili abitativi.

E' previsto, come regola generale, che tutte le cessioni di fabbricati ad uso abitativo, effettuate nei confronti di qualunque soggetto, sono esenti da Iva.

Alla nuova disposizione fan-



Marco Zandonà

no eccezione (e sono quindi imponibili Iva) le cessioni effettuate dalle imprese che hanno costruito oppure eseguito interventi di restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica, purchè la cessione sia effettuata entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori.

NUOVO REGIME IVA PER CESSIONE DI ABITAZIONI

Impresa cedente	Entro i 4 anni dall'ultimazione	Oltre i 4 anni dall'ultimazione
Impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato.	Imponibili IVA	Esenti IVA
Tutte le altre imprese	Esenti IVA	

VERRA'
RETTIFICATO IL
VALORE INDICATO
NELL'ATTO DI
COMPRAVENDITA
SE INFERIORE A
QUELLO
"NORMALE"

Dunque, con la nuova disciplina, le cessioni di immobili ad uso abitativo effettuate dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice ricadono nell'esenzione Iva, solo se effettuate dopo il termine di quattro anni dall'ultimazione dei lavori, e, sempre a partire dal 4 luglio 2006, scontano l'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 10%.

Appare quindi del tutto evidente come gli appunti mossi dal presidente Giuliano Campana nel corso del suo intervento introduttivo, siano del tutto giustificati. Nelle more del nuovo provvedimento, infatti, vi sono molti spunti e molti passaggi che giustificano il senso di "provvedimento punitivo" nei confronti dell'impianto generale.

VERIFICA FISCALE SUL VALORE: VALE IL CALCOLO DEL PREZZO SECONDO STIME DI MERCATO

Le imprese che pongono in essere una compravendita immobiliare dovranno confrontarsi con la regola del "valore normale" che, per le imposte sui redditi e l'Iva, prende il posto dei corrispettivi dichiarati (o della rendita catastale) e, in tema di imposta di registro, sostituisce la valutazione effettuata con il calcolo "automatico", ossia con riferimento al "valore catastale", dato dalla rendita catastale rivalutata e maggiorata.

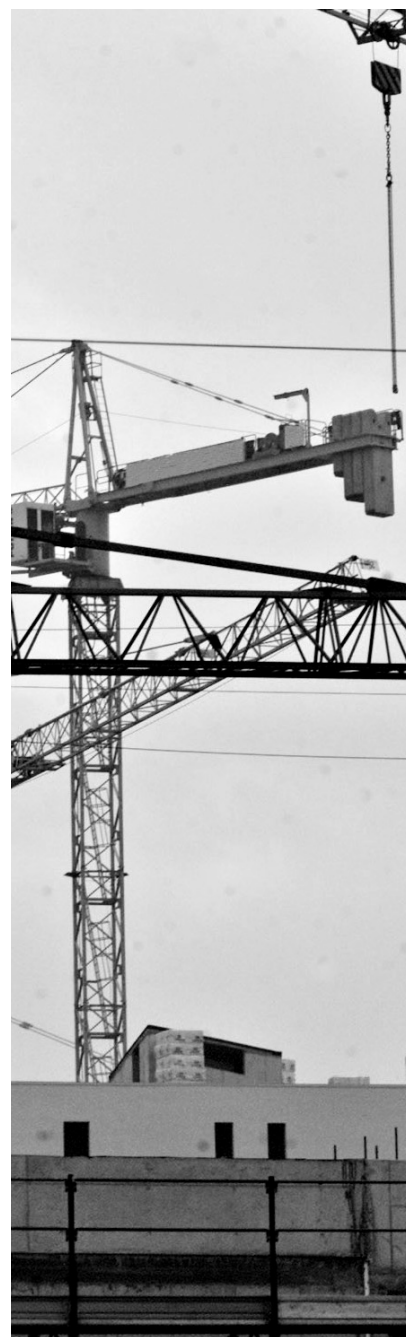
Secondo il Dpr 633/72 (che regola l'intera disciplina Iva), il valore normale di un immobile è da considerarsi come il prezzo o il corrispettivo del bene, mediamente praticato in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio

di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione.

Gli uffici finanziari potranno procedere a rettificare gli imponibili indicati nell'atto di compravendita se il corrispettivo dichiarato è inferiore al "valore normale" dei beni ceduti.

Sull'imposta di registro, il Decreto Berani-Visco, ha eliminato la norma che poneva limitazioni al potere di accertamento del valore dichiarato nell'atto di cessione, qualora tale valore fosse almeno pari al "valore catastale".

Infatti, quest'ultimo parametro assume rilevanza solo per le cessioni tra persone fisiche di unità abitative.



ACCERTAMENTO PER COMPRAVENDITE DI IMMOBILI SOGGETTE AD IVA

**L'art 35, c 2 della Legge 248/06 modifica l'art 54, c 3 del Dpr 633/72,
ampliando i poteri di rettifica delle dichiarazioni IVA**

**L'ufficio, in caso di cessione di beni immobili e relative pertinenze, può rettificare
direttamente la dichiarazione annuale IVA se il corrispettivo dichiarato risulta inferiore al
"valore normale" del bene**