



ORGANIZZATO DAL
GRUPPO GIOVANI
IL CONVEGNO
E' STATA
L'OCCASIONE PER
FARE IL PUNTO
SULLE PRINCIPALI
NOVITA' FISCALI

FINANZIARIA 2008: L'ANALISI DELLE NOVITÀ NEL CONVEGNO DEL GRUPPO GIOVANI

Si è svolto lo scorso tre marzo, presso la sede del Collegio Costruttori, un incontro dal titolo "Le novità fiscali introdotte dalla Legge Finanziaria 2008 per il settore delle costruzioni ed immobiliare".

Organizzato dal Gruppo Giovani, l'incontro è stata l'occasione per fare il punto sulle principali novità fiscali che interessano e condizionano il settore edile.

A relazionare sono stati chiamati il dottor Marco Zandonà, Dirigente responsabile dell'Area fiscale dell'Ance, la dottoressa Marianna Dello Iacono, Funzionaria della stessa Area fiscale, il professore Renato Camodeca, titolare della cattedra di ragioneria della locale Università di Economia e Commercio e il dottor Luca Scalvini che con il dott. Camodeca è contitolare dell'omonimo Studio associato di dottori Commercialisti in Brescia.

Ai lavori, moderati dall'ingegner Fabio Rizzinelli, presidente del Gruppo Giovani Costruttori, ha voluto portare il suo saluto anche il presidente del Collegio, Giuliano Campana, che non ha mancato di sottolineare ai numerosi imprenditori e professionisti presenti come il Governo sia pesantemente intervenuto in questi ultimi anni con provvedimenti che hanno fortemente penalizzato il settore delle costruzioni.

In particolare, il presidente Campana ha ricordato come, dall'entrata in vigore della legge



Il tavolo dei relatori durante il convegno dedicato alla Finanziaria 2008

Le problematiche relative all'accertamento sulla base del "valore normale" degli immobili ai fini dell'Iva e delle imposte sui redditi sono state al centro dell'intervento del dott. Zandonà

"Bersani-Visco" nel luglio 2006, il settore edile sia stato oggetto di una sorta di "criminalizzazione" dimenticando, invece, che quello delle costruzioni è stato uno dei pochi comparti dell'economia che, anche in anni di crisi, ha portato all'Italia occupazione e ricchezza.

Leggi come quella che obbliga le imprese ad adeguarsi, anche in periodi di rallentamento del mercato, a valori di incerta

individuazione di valutazione degli immobili, a pena di incorrere in un accertamento fiscale o disposizioni che obbligano il costruttore a restituire parte dell'Iva già compensata in sede di costruzione del fabbricato, nel caso in cui lo stesso non sia venduto entro i quattro anni successivi dalla ultimazione dei lavori - ha proseguito Campana - non sembrano infatti una giusta ricompensa ad un settore che da

sempre è stato considerato il volano dell'economia.

Il presidente ha concluso il suo intervento segnalando che non ci si stancherà mai di denunciare questa situazione, sia tramite l'Ance, a livello nazionale, sia a livello territoriale, incontrando i responsabili politici locali.

Al termine del saluto del geometra Campana, l'ingegner Rizzinelli ha dato la parola al dottor Luca Scalvini, che ha iniziato la sua presentazione spiegando le nuove regole che permettono la rivalutazione delle aree edificabili e di quelle agricole possedute dai privati.

L'agevolazione permette di rivalutare il valore delle aree mediante una perizia di stima che deve obbligatoriamente essere redatta entro il 30 giugno 2008.

Questa agevolazione non è peraltro una novità, ma la finanziaria del 2008 ne ha riaperto i termini prorogandoli fino a metà dell'anno in corso.

Come ha spiegato il dottor Scalvini, la legge non riguarda direttamente le imprese, in quanto si rivolge ai privati, le società semplici e gli enti non commerciali, ma di fatto favorisce l'immissione corretta sul mercato di aree che sono la materia prima dei costruttori.

Il privato che rivaluta l'area paga un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore di stima. Questa somma può essere versata in un'unica soluzione, entro il 30 giugno 2008, oppure in tre rate annuali maggiorate dell'interesse del 3%.

Ultimato l'intervento del dottor Scalvini, l'ingegner Rizzinelli ha dato la parola al dottor Marco Zandonà.

Dopo una veloce disamina dei principali contenuti della legge Finanziaria del 2008 il Dirigente responsabile dell'area fiscale dell'Ance ha affrontato le problematiche relative all'accertamento sulla base

del "valore normale" degli immobili ai fini dell'Iva e delle imposte sui redditi.

La principale novità introdotta dalla legge Finanziaria per il 2008 in tema di "valore normale" degli immobili ha riguardato un'importante precisazione ossia che per le compravendite di immobili effettuate anteriormente al 4 luglio 2006 lo scostamento fra il "valore normale" stabilito dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) ed il corrispettivo dichiarato nell'atto assume una "presunzione semplice" e, pertanto, non è sufficiente da sola a giustificare

La rivalutazione non riguarda direttamente le imprese, in quanto si rivolge ai privati, ma favorisce l'immissione corretta sul mercato di aree che sono la materia prima dei costruttori.

l'accertamento automatico e la rettificazione della dichiarazione Iva e delle imposte sul reddito.

Il dottor Zandonà ha informato i presenti che l'Ance ha presentato una formale denuncia alla Commissione dell'Unione Europea che evidenzia l'incompatibilità delle nuove disposizioni con la normativa europea in tema di Iva.

La volontà dell'Ance è quella di far dichiarare illegittimo il meccanismo che fissa per legge il valore degli immobili, togliendo di fatto questo compito al mercato che da sempre ha fissato il valore di compravendita mediante l'incontro della domanda e dell'offerta.

Nell'attesa che il ricorso alla Commissione dell'Unione Europea faccia il suo iter l'Ance sta interve-

nendo anche a livello politico affinché venga riconosciuto il valore di presunzione semplice anche agli atti stipulati dopo il 4 luglio 2006.

L'intervento del dottor Zandonà si è concluso con un preciso approfondimento della norma che reintroduce agevolazioni per il trasferimento di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione di tutti i programmi di edilizia residenziale.

Molto interessante è stata l'analisi delle "questioni aperte" in merito alla legge e più precisamente quelle situazioni ancora dubbie per le quali l'Ance ha richiesto urgenti chiarimenti all'Amministrazione finanziaria.

Al termine dell'intervento del responsabile dell'Ance, l'ingegner Rizzinelli ha dato la parola al professor Renato Camodeca che, con chiarezza, ha illustrato un meccanismo contabile non certamente semplice che prevede una particolare regola per la deducibilità degli interessi passivi pagati dalle imprese soggette all'Ires.

La proiezione di una serie di esempi numerici ha facilitato la comprensione di un meccanismo che, come già accennato, è complicato per natura, ma la cui comprensione fornisce importanti informazioni all'imprenditore che deve effettuare delle scelte economiche.

La riunione si è conclusa con l'intervento della dottoressa Marianna Dello Iacono che ha trattato lo "spinoso" problema dell'inversione contabile dell'Iva, il c.d. reverse charge.

Il tempo a disposizione della dottoressa Dello Iacono non ha permesso di approfondire un regime tanto complicato quanto oggetto di numerosissimi interventi chiarificatori da parte dell'Agenzia delle entrate, mediante risoluzioni ministeriali ed interpelli del contribuente, ma ciò non di meno è servito

ORGANIZZATO
DAL GRUPPO
GIOVANI IL
CONVEGNO E'
STATA L'OCCASIONE
PER FARE IL PUNTO
SULLE PRINCIPALI
NOVITA' FISCALI


a chiarire numerosi dubbi.


La relazione della dottoressa Dello Iacono si è conclusa con l'illustrazione delle norme che hanno prorogato fino al 2010 le agevolazioni fiscali del 36% sui lavori di recupero dei fabbricati abitativi e degli incentivi per il risparmio energetico del 55%.

Al termine degli interventi sono state numerose le domande alle quali i relatori hanno dato una risposta chiara.

Dopo oltre tre ore di *full immersion* fiscale l'incontro è terminato con il saluto e i ringraziamenti che l'ingegner Rizzinelli ha rivolto a tutti gli intervenuti anche a nome del Collegio Costruttori.



 **bosetti** Srl

 **bosetti** Srl

**PRODUZIONE MANUFATTI
PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO
IMPIANTI TRATTAMENTO ACQUE**

25077 Roè Volciano (BS) - Via Brescia, 16
Tel. 0365/556509 - Fax 0365/556814
www.bosettisrl.it - info@bosettisrl.it

MUTUO SEMPRE LIGHT.

IL MUTUO LEGGERO CHE TI SOLLEVA DAL PROBLEMA DEL MUTUO.



Con Mutuo Sempre Light la rata diventa leggera e non ti pesa.

- L'unico **fino a 50 anni** di durata.
- Spread conveniente che diminuisce nel tempo.
- Zero spese per estinzione anticipata.

UBI  **Banco di Brescia**

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Tasso variabile Euribor a 1 mese + spread decrescente ogni 5 anni dello 0,05% a partire dall'inizio del 5° anno. Per le condizioni contrattuali si rinvia ai fogli informativi disponibili nelle filiali di ciascuna banca rete. Mutuo soggetto ad approvazione da parte della banca.

numero verde 800 31 31 31

www.mutuosemprelight.com

UBI  **Banca**
UNIONE DI BANCHE ITALIANE

UBI  Banca Popolare
di Bergamo

UBI  Banca Regionale
Europea

UBI  Banca Carime

UBI  Banco di San Giorgio

UBI  Banca Popolare
Commercio & Industria

UBI  Banca Popolare
di Ancona

UBI  Banca di Valle Camonica

UBI  BLPI