

Le novità per il settore degli immobili e delle costruzioni

di Massimo Pipino

Pubblicato il 9 marzo 2011

il decreto "Milleproroghe" ha portato alcune importanti novità fiscali per il settore: trasferimento d'immobili nell'ambito di piani urbanistici particolareggiati; sanatoria per gli immobili 'fantasma' ed altre novità

Sul *Supplemento Ordinario* n. 53 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 47 del 26 febbraio 2011 ha trovato pubblicazione la **legge 26 febbraio 2011, n. 10**, che ha convertito, con modificazioni, il D.L. 225/2010, "*Decreto mille proroghe 2011*" di "*Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e di interventi urgenti in materia tributaria e di sostegno alle imprese e alle famiglie*". Il provvedimento è in vigore dal 26 febbraio 2011.

Diverse le novità introdotte in sede di conversione in legge del D.L. 225/2010: in proposito si segnalano la proroga di 3 anni del termine per l'utilizzazione edificatoria delle aree, cui è condizionata l'applicabilità del regime fiscale agevolato per i trasferimenti di immobili nell'ambito dei piani urbanistici particolareggiati, e il differimento del termine per la "*sanatoria catastale*" dei cd. "immobili fantasma" fino al 30 aprile 2011.

1. Trasferimento d'immobili nell'ambito di piani urbanistici particolareggiati

Nel corso dell'*iter* di conversione in legge del D.L. 225/2010, il Governo ha presentato un maxi-emendamento, approvato mediante voto di fiducia alla Camera, che contiene, tra l'altro, una disposizione relativa al regime fiscale agevolato per i **trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati**, finalizzati all'attuazione dei **programmi di edilizia residenziale**, comunque denominati (imposta di registro all'1% ed ipocatastali al 4%, per un prelievo complessivo pari al 5%) [vedi nota 1].

In particolare, l'art. 2, c. 23, del citato Decreto **proroga da 5 ad 8 anni il termine per il completamento dell'intervento edilizio**, cui è condizionata l'applicabilità del predetto regime fiscale agevolato.

Tale modifica normativa è stata senza dubbio accolta con favore dagli operatori e dalle associazioni sindacali di parte datoriale di categoria, visti i tempi relativamente stretti rappresentati dai 5 anni precedentemente previsti che, nelle proprie iniziative intraprese ai sensi di questa normativa fiscale, date le lungaggini facilmente prevedibili negli iter burocratico-amministrativo dei singoli comuni potevano rappresentare un serio ostacolo agli equilibri finanziari delle singole operazioni.

Va comunque segnalato che, l'ANCE presso le competenti sedi parlamentari, aveva addirittura auspicato la **proroga da 5 a 10** anni del **termine** relativo all'**utilizzo edificatorio** delle **aree**, per l'applicabilità dell'**agevolazione** per i **trasferimenti immobiliari** diretti all'**attuazione di piani urbanistici**, nonostante le precedenti pronunce dell'Amministrazione che, in merito al concetto di "utilizzo edificatorio" si era espressa in termini piuttosto permissivi.

In sostanza, l'allungamento del termine da 5 ad 8 anni consente alle imprese acquirenti delle aree di avere più tempo a disposizione per la realizzazione degli interventi edificatori, considerando anche il fatto che la disciplina di settore stabilisce in 10 anni il termine ordinario di attuazione dei programmi urbanistici.

Va però segnalato che, sempre per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati comunque denominati, la medesima disposizione, impiega una formulazione alquanto incerta e dai contorni poco chiari dal punto di vista operativo: tale formulazione necessita di un urgente chiarimento da parte dell'Amministrazione finanziaria [vedi nota n. 2]. La disposizione prevede infatti la **proroga, da 5 a 8 anni**, per l'**utilizzo edificatorio** dell'area anche per gli **atti di trasferimento stipulati** a decorrere **dal 2005**, ovvero **in vigore del precedente regime agevolato** (imposta di registro all'1% ed ipo-catastali in misura fissa - art.33, c. 3, legge 388/2000, per tutti i tipi di trasferimenti nell'ambito dei piani urbanistici particolareggiati, a condizione che l'utilizzazione dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento), in vigore fino al 3 luglio 2006.

In sostanza, l'allungamento del periodo di utilizzazione edificatoria dell'area da 5 a 8 anni sembra essere suscettibile di applicazione, anche con effetto retroattivo, per tutti quegli atti che sono stati stipulati dal 2005 (ad esempio, atto stipulato nel 2005, scadenza per l'utilizzazione edificatoria prorogata nel 2013 anziché con scadenza nel 2010). All'Agenzia, come sopra accennato, starà, di chiarire i contorni della vicenda.

2. “Sanatoria catastale” per gli immobili non dichiarati (si tratta dei cd. “immobili fantasma”)

L’art.2, comma 5-*bis*, del D.L. 225/2010, convertito dalla legge 10/2011 interviene spostando ulteriormente al **30 aprile 2011** il **termine** per la **presentazione** della **dichiarazione di aggiornamento catastale** per operare la regolarizzazione degli immobili, degli ampliamenti o dei cambi di destinazione d’uso non dichiarati in catasto (cd. “**immobili fantasma**”) [vedi nota n. 3].

Il “*Decreto mille proroghe 2011*” in parola, nella sua originaria formulazione, aveva già provveduto a prorogare al 31 marzo 2011 l’originario termine (31 dicembre 2010), stabilito dal D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010.

Va sottolineato che in carenza della citata dichiarazione, l’Agenzia del Territorio procederà all’attribuzione, con i relativi oneri, a carico del contribuente interessato, di una rendita presunta dell’immobile, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni.

Entro lo stesso termine del 30 aprile 2011 dovrà essere emanato l’apposito Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio che determinerà gli oneri a carico dei contribuenti interessati.

In fase di conversione in legge del D.L. 225/2010, è stato previsto che l’**attribuzione**, da parte dell’Agenzia del Territorio, della **rendita presunta** dell’immobile in questione, ovvero di quella definitiva [vedi nota n. 4], **produce effetti fiscali** (anche in termini di determinazione della base imponibile delle imposte dirette), **dal 1° gennaio 2007**, ferma restando, per il contribuente, la

facoltà di provare una diversa decorrenza della rendita.

In merito, viene, inoltre, stabilito che i tributi erariali e locali, commisurati alla base imponibile determinata in base alla rendita catastale presunta, vengono corrisposti a titolo di acconto e salvo conguaglio.

Viene, infine, previsto che tali disposizioni siano applicabili (ed è compresa l'efficacia della rendita, a livello fiscale, dal 1° gennaio 2007), anche agli immobili non dichiarati in catasto individuati dall'Agenzia del Territorio a seguito della propria attività di "mappatura", effettuata a livello nazionale, degli immobili risultanti non censiti, ai sensi dell'art. 2, c. 36, del D.L. 262/2006,

convertito, con modificazioni, dalla legge 286/2006.

3. Sospensione della riscossione dei tributi in Abruzzo

In tal ambito, in sede di conversione in legge del D.L. 225/2010, è **stato** ulteriormente **allungato** il **periodo** di **sospensione** della **ripresa** della **riscossione** delle **imposte** in favore dei **soggetti**, persone fisiche e non, interessati dagli **eventi sismici** avvenuti in **Abruzzo** il 6 aprile 2009 (art.2, comma 3, D.L. 225/2010).

In particolare, viene **sospesa** la **ripresa** della **riscossione** delle rate riferite ai **tributi non versati** (imposte sui redditi, IRAP, IVA ed ulteriori tributi) in scadenza tra il **1° gennaio 2011** ed il **31 ottobre 2011** (va notato che il testo originario del "*Decreto milleproroghe 2011*" aveva fissato il termine al 30 giugno 2011).

In merito, si ricorda che l'art.39, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010, aveva previsto, per i soggetti, persone fisiche e non, aventi domicilio fiscale, o sede operativa, nei Comuni situati all'interno del cratere del sisma, che la ripresa della riscossione dei tributi sospesi [vedi nota n. 5] dovesse avvenire in 120 rate di pari importo, senza applicazione di sanzioni ed interessi, a decorrere dal mese di gennaio 2011.

La ripresa della riscossione delle rate non versate verrà disciplinata con un DPCM, in modo da non determinare effetti peggiorativi sui saldi di finanza pubblica.

Inoltre, in fase di conversione in legge del D.L. 225/2010 è stata ulteriormente **prorogato** al mese di **dicembre 2011** il **termine** per l'**esecuzione** degli **adempimenti** tributari (diversi dai

versamenti), in scadenza al mese di gennaio 2011. In proposito, a seguito della proroga disposta in fase di conversione del D.L. 225/2010, si ritengono siano superate le indicazioni che erano contenute nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 23 novembre 2010, Prot. n.2010/151122, e che aveva stabilito le modalità di ripresa dei citati adempimenti tributari, a decorrere dal mese di gennaio 2011 (ossia entro il 31 gennaio).

Pertanto, appare necessario un ulteriore Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che tenga conto della proroga stabilita dal D.L. 225/2010, convertito dalla legge 10/2011.

4. Ulteriori disposizioni d'interesse del settore edile

In merito alle questioni di cui all'oggetto, si segnala che, in fase di conversione in legge del "Decreto mille proroghe 2011", è stata inserita una

disposizione in materia di gestione dello stato di emergenza derivante da calamità naturali [vedi nota n. 6], che provvede a modificare la legge 225/1992, istitutiva del "Servizio nazionale della protezione civile".

In particolare, l'art.2, c. 2-*quater*, del D.L. 225/2010 [vedi nota n 7], consente alle **regioni che non abbiano sufficienti disponibilità finanziarie** per far fronte a **calamità naturali**, di **aumentare**:

– i **tributi**, le **addizionali**, le **aliquote**, nonché le **maggiorazioni** di **aliquote** attribuite alla medesima regione, fino al limite massimo consentito dalla legislazione vigente;

– l'**imposta regionale** sulla **benzina** per autotrazione, erogata dagli impianti di distribuzione ubicati sul proprio territorio, fino ad un massimo di 5 centesimi a litro, ulteriori rispetto alla misura massima consentita (2 centesimi a litro) [vedi nota n. 8].

Nell'ipotesi in cui tali misure non siano sufficienti, possono essere usate le risorse del *Fondo nazionale di protezione civile*, nonché del *Fondo di riserva per le spese impreviste*, inserito nello stato di previsione del Ministero dell'economia e finanze [vedi nota n.9].

Nel caso in cui venga utilizzato il citato *Fondo di riserva*, viene stabilito che lo stesso debba essere reintegrato, in misura corrispondente alle risorse utilizzate, dalle maggiori entrate derivanti dall'aumento dell'aliquota dell'accisa regionale sulla benzina, e dell'accisa sul gasolio usato come carburante [vedi nota n. 10].

L'aliquota dell'accisa, che non potrà essere superiore a 5 centesimi al litro, verrà stabilita mediante Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Dogane.

Infine, il D.L. 225/2010, convertito dalla legge 10/2011, conferma le ulteriori disposizioni fiscali d'interesse per il settore delle costruzioni, quali:

-

lo **spostamento al 31 marzo 2011** dell'**invio** del "**Modello EAS**" [vedi nota n 11], per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini fiscali da parte degli Enti associativi (art.1, comma 1, che rinvia alla tabella 1 del medesimo Decreto). Il termine per l'invio era scaduto il 31 dicembre 2009

-

Sul tema è recentemente intervenuta la **Circolare n.6/E del 24 febbraio 2011**, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha chiarito gli effetti della proroga. In particolare, il Modello EAS deve essere inviato: o **entro il 31 marzo 2011** per gli enti già costituiti alla data del 29 novembre 2008 (data di entrata in vigore del D.L. 185/2008), o **entro 60 giorni dalla data di costituzione**, e qualora il termine del sessantesimo giorno dovesse scadere

-

prima del 31 marzo 2011, entro tale data.

•

In ogni caso, chiarisce l’Agenzia delle Entrate, coloro che abbiano già presentato il Modello EAS entro il termine precedente del 31 dicembre 2009, ovvero successivamente, non sono tenuti ad un successivo invio, salvo in caso di variazione dei dati precedentemente comunicati, entro il 31 marzo dell’anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione [vedi nota n. 12]. Nell’ipotesi di perdita dei requisiti qualificanti previsti dalla normativa tributaria[vedi nota n. 13], il Modello va ripresentato entro 60 giorni dalla data in cui si verifica tale circostanza. In ogni caso, il D.L. 225/2010 stabilisce che con DPCM, di concerto con il Ministro dell’Economia e Finanze, potrà essere stabilita una proroga delle citate scadenze, fino al 31 dicembre 2011;

•

– il **termine del 30 settembre** per la **pubblicazione in G.U.** degli **Studi di Settore**, con riferimento al periodo d’imposta 2011[vedi nota n. 14], con possibilità di proroga mediante l’emanazione di un apposito DPCM (art.1, commi 2 e 2- *quinquies*).

•

– la **proroga al 30 giugno 2011** del **termine** relativo alla **sospensione del versamento dei tributi** (imposte sui redditi ed IRAP) nei confronti dei soggetti interessati dagli **eventi alluvionali** avvenuti in **Veneto** dal 30 ottobre al 2 novembre 2010 (art.2, comma 2). Pertanto, la sospensione riguarda il versamento dei tributi scaduti nel periodo compreso fra il 31 ottobre 2010 ed il 30 giugno 2011. La disposizione non contiene, tuttavia, indicazioni sul termine per la ripresa della riscossione dei tributi

•

sospesi. Come chiarito dalla R.M. n. 14/E/2011, la sospensione non riguarda gli adempimenti e i versamenti effettuati dai sostituti d’imposta, che, pertanto, dovranno continuare a operare le ritenute sui redditi erogati ai soggetti interessati dall’alluvione;

•

– dal **1° luglio 2011**, la **modifica** del regime di **tassazione dei fondi comuni di investimento** mobiliare, che prevede il passaggio dalla tassazione sul “maturato” a quella sul “realizzato” in capo ai partecipanti. In particolare, infatti, l’imposta sostitutiva del 12,50% verrà applicata, in capo ai partecipanti, al momento della distribuzione dei proventi, ovvero del riscatto, liquidazione o cessione della quota. Per i soggetti esercenti attività d’impresa, la ritenuta sarà effettuata a titolo di acconto (art.2, comma 63, del D.L. 225/2010 che introduce il nuovo art.26-*quinquies* nel D.P.R. 600/1973).

Note

[1] *Cfr.* l'art.1, ultimo periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, introdotto dall'art.1, c. 25, della legge 244/2007, l'art.10 e l'art.1-*bis* della Tariffa, allegata al D.Lgs. 347/1990, introdotto dall'art.1, c. 26, della legge 244/2007.

[2] Sul tema, si evidenzia che il primo commento alle citate disposizioni apparso il 26 febbraio scorso sul quotidiano on-line dell'Agenzia delle Entrate (www.nuovofiscooggi.it/), non fornisce indicazioni sufficienti per delineare il corretto ambito applicativo della disposizione.

[3] *Cfr.* art. 19, cc. 8-10, D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010

[4] L'art.2, c. 5-*bis*, del D.L. 225/2010, stabilisce che l'affissione all'albo pretorio comunale degli atti di attribuzione della rendita dei fabbricati dichiarati viene portata a conoscenza degli interessati mediante un Comunicato da pubblicare in *G.U.*. Decorsi 60 giorni dalla pubblicazione, l'interessato può ricorrere in Commissione tributaria provinciale per contestare la rendita catastale attribuita dall'Agenzia del Territorio. In mancanza di tale contestazione, l'attribuzione di rendita diviene definitiva.

[5] Per i soggetti persone fisiche esercenti attività d'impresa, o di lavoro autonomo, e per i soggetti diversi dalle persone fisiche, con volume d'affari non superiore a 200.000 euro, la sospensione dei versamenti tributari è scaduta il 20 dicembre 2010. Invece, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, e per i soggetti diversi dalle persone fisiche, con volume d'affari superiore a 200.000 euro, la sospensione è cessata il 30 giugno 2010.

[6] *Cfr.* art.2, c. 1, lett. c, della legge 225/1992, che si riferisce alle *"calamità naturali, catastrofi o altri eventi che, per intensità ed estensione, debbono essere fronteggiati con mezzi e poteri straordinari"*.

[7] Tale disposizione inserisce i commi 5-*quater*, 5-*quinquies* e 5-*sexies* all'articolo 5 della legge 225/1992.

[8] *Cfr.* art. 17, comma 1, del D.Lgs. 398/1990.

[9] *Cfr.* Art.28 della legge 196/2009 (Legge di contabilità e finanza pubblica).

[10] L'imposta è disciplinata dal D.Lgs. 504/1995.

[11] *Cfr.* l'art.30 del D.L. 185/2008, che ha introdotto tale obbligo per gli enti associativi.

[12] Come chiarito dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 2 settembre 2009 Prot. n.15896/2009. Per le ipotesi di variazione dei dati che non comportano una nuova trasmissione del Modello EAS, *cfr.* le Istruzioni allo stesso.

[13] *Cfr.* art.148 del D.P.R. 917/1986 - TUIR, ai fini delle imposte sui redditi e art.4, comma 4, D.P.R. 633/1972, ai fini IVA.

[14] Per quanto riguarda il nuovo Studio di Settore per l'edilizia UG69U, applicabile a partire dal periodo d'imposta 2009.

9 marzo 2011

Massimo Pipino

Copyright © 2020 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l
