Osservazioni e proposte di ANCE nazionale al D.L. 102/2013

11 Ottobre 2013

Nell'iter parlamentare di conversione in legge del **decreto legge 102/2013 "Disposizioni urgenti in materia di IMU**, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici" ANCE nazionale ha formulato una serie di osservazioni riguardanti gli aspetti fiscali del provvedimento.

ANCE nazionale ha sottolineato l'importanza di rivedere le disposizioni in materia di IMU, **includendo nell'esenzione, oltre ai beni "merce", anche i fabbricati acquistati dalle imprese ed oggetto di incisivi interventi di recupero edilizio prima della loro vendita.**

Anche tali immobili, infatti, sono civilisticamente classificati tra le "rimanenze" di bilancio (quali beni finiti destinati alla vendita) e, come i fabbricati di nuova costruzione, sono oggetto dell'attività tipica delle imprese edili, in quanto gli interventi di recupero incisivo sono finalizzati alla loro reimmissione sul mercato con caratteristiche del tutto simili alle nuove costruzioni.

ANCE ha anche evidenziato la necessità di **risolvere i dubbi interpretativi** sollevati in merito alla disposizione relativa al **regime fiscale agevolato** (imposta di registro all'1% ed ipocatastali al 4%) per i **trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati**, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale e conclusi nel termine di 11 anni (termine così esteso dal decreto legge 102/2013).

In particolare, è stato proposto un intervento normativo per chiarire che **anche in caso di trasferimento tra operatori di aree comprese in piani urbanistici si applica il regime agevolato**, considerando che, a prescindere dal requisito soggettivo, vale a dire da chi realizza la costruzione dell'immobile, l'unica condizione richiesta è l'utilizzazione edificatoria dell'area e il completamento dell'intervento nel termine di 11 anni (requisito oggettivo).

Il chiarimento è necessario per superare alcune pronunce della Corte di Cassazione che, in contrasto con l'Agenzia delle Entrate, riconoscono l'agevolazione nei confronti dell'acquirente che provvede all'edificazione dell'area (requisito soggettivo) non considerando che l'interesse sopraggiunto ad uno scambio di aree tra operatori rientra nella logica imprenditoriale delle operazioni immobiliari e che, in molti casi, il trasferimento dell'area è un atto dovuto a cui è subordinata la concessione del finanziamento dell'operazione (es. newco).