Finanziaria 2006
il maxi-emendamento

ABITAZIONI
Il riordino si applica solo agli edifici adibiti ad alloggio e non a utilizzo industriale

ROGITO
Verrà superata la prassi di dichiarare negli atti prezzi più bassi del valore

PIANO EX IACP
Nell'ultima bozza torna il progetto per la vendita degli appartamenti «popolari»

Plusvalenze sulla casa, tassa al 12,5%

Colpito chi rivende in 5 anni - Imposta di registro sul valore catastale

ROMA ■ La nuova Finanziaria conterrà una novità fiscale sulle case: viene infatti introdotta una nuova imposta sostitutiva, pari al 12,5%, sulle plusvalenze realizzate dai privati per la vendita di un immobile acquistato o costruito da meno di 5 anni e anche sulle plusvalenze realizzate per cessione di area edificabile. La nuova tassazione si applica dietro richiesta del cedente al notaio, che provvederà al versamento dell'imposta sostitutiva.

Un'altra svolta epocale riguarda l'applicazione dell'imposta di registro ai trasferimenti di abitazioni. La secolare struttura del registro come tributo fondato sul *fair value* del trasferimento (ovvero sul valore di mercato normalmente maggiore del prezzo dichiarato) viene sostituito, con la Finanziaria per il 2006, dal concetto di tributo fondato — in determinate circostanze — sul "solo" valore catastale del bene, indipendentemente dal prezzo dichiarato.

In altri termini, d'ora innanzi nei rogiti, oltre al prezzo (che sarà fiscalmente indifferente) verrà riportato anche il valore catastale dell'immobile, al quale sarà dunque applicata l'aliquota d'imposta. Per valore catastale si intende il risultato della moltiplicazione della rendita catastale per i noti coefficienti di aggiornamento.

Le condizioni applicative. La nuova norma, tuttavia, si applica solo a determinate condizioni: a) deve trattarsi di una cessione di beni immobili non ricompresi nell'ambito di «attività commerciali, artistiche o professionali» (in sostanza, questa nuova disciplina non innova nulla in ambito Iva).

Tale condizione deve valere non solo per il soggetto venditore (colui che il Fisco normalmente osserva per applicare la tassazione), ma anche per il soggetto acquirente (insomma, non se ne può beneficiare se chi vende o se chi compra sta agendo come impresa); b) deve trattarsi di cessione di «immobili ad uso abitativo e relative pertinenze».

Quindi, il discorso non vale né per gli edifici industriali, né per negozi o uffici né, tantomeno, per i terreni, qualsiasi destinazione essi abbiano; c) l'applicazione di questa nuova procedura non sarà automatica, ma subordinata ad una richiesta che l'acquirente dovrà rivolgere, in tal senso, al notaio.

Le ragioni della modifica. L'innovazione legislativa risponde all'esigenza, sollevata ormai da tantissimi anni, di rimediare al diffuso e pericoloso malcostume di dichiarare, nei rogiti, un prezzo inferiore a quello effettivamente pattuito e appena di poco superiore al cosiddetto valore catastale. La nuova norma incentiva dunque l'emersione del prezzo realmente negoziato, "disinnescando" la sua rilevanza fiscale, dato che l'imponibile non sarà più rappresentato dal prezzo ma dal valore catastale.

Al momento, per lo Stato il gettito non aumenta (prima si tassava un importo pari al prezzo fasullo, ora si tassa il medesimo importo, pari alla moltiplicazione della rendita catastale) ma si ottiene un duplice beneficio.

Sotto il profilo civilistico, non si correranno più i gravissimi rischi connessi alla dichiarazione di un prezzo inferiore a quello vero. Sotto il profilo fiscale, lo Stato disporrà di un continuo monitoraggio dei valori correnti sul mercato, così da poter aggiornare le rendite catastali in modo più efficiente che in passato, con ricadute positive a medio termine sul gettito Ici, Irpef e su quello dell'imposta di registro (le cui aliquote potranno, a quel punto, essere abbattute).

Infine, potrà avere successo la claudicante nuova disciplina degli acquisti di immobili da costruire, che, in un clima mercantile caratterizzato da enormi pagamenti in nero, non aveva alcuna possibilità di funzionare.

ANGELO BUSANI

Le nuove norme sugli immobili in cifre

Una veduta del quartiere Bicocca a Milano

Fotogramma

23% — È la prima soglia dell'aliquota Irpef stabilita per un reddito non superiore ai 26mila euro

12,5% — È l'imposta sostitutiva di quella di reddito in caso di cessioni a titolo oneroso acquisite per un tempo definito

5 ANNI — È il periodo stabilito entro cui le plusvalenze realizzate da cessioni sono tassabili al 12,5 per cento

20% — È l'abbattimento dell'onorario notarile che «sterilizza» gli effetti fiscali dovuti all'emersione della compravendita

Arriva uno sconto del 20% sui compensi dei notai

La norma che consente la tassazione delle compravendite di abitazioni in base al loro valore catastale e non più in base al prezzo, abbatte opportunamente del 20% gli onorari notarili nei contratti che saranno tassati secondo questo nuovo sistema. La nuova disciplina è volta, infatti, a far emergere il prezzo effettivamente pattuito nelle compravendite rendendolo irrilevante sotto il profilo fiscale: ebbene, essendo più alto il prezzo, si sarebbe innalzato pure l'onorario dei notai (il quale è parametrato al valore della pratica), che dunque viene "sterilizzato" con la previsione appunto di un suo abbattimento del 20 per cento.

Ad esempio, fino ad ora spesso si è dichiarato un prezzo pari (o quali) al valore catastale (ipotizziamo, di 95mila euro). A questo valore si commisurava l'onorario notarile. D'ora innanzi, invece, fermo restando il valore di 95mila euro su cui applicare la tassazione, si potrà liberamente dichiarare il prezzo "vero" (supponiamo di 230mila euro), senza temerne aggravi fiscali. Se non fosse stato previsto un abbattimento dell'onorario, questo sarebbe stato riferito (usando i dati dell'esempio) non più a 95mila ma a 230mila euro.

In altri termini, in mancanza di questa correzione al ribasso dell'onorario notarile si sarebbe avuto un aumento di compensi ingiustificato perché frutto "solo" dell'introduzione di una norma mirata a incentivare comportamenti più civili.

Così come per lo Stato, da questa norma, non deriva nell'immediato alcun aumento di gettito, non si poteva consentire che la virtuosità richiesta al contribuente venisse disincentivata da un innalzamento dell'onorario, conseguente, appunto, a un atteggiamento più veritiero e collaborativo del contribuente.

A.BU.

TRA I COMMI/3

Esenzione Ici non retroattiva per gli edifici della Chiesa

■ L'esenzione dal pagamento dell'Ici per gli immobili a uso commerciale delle chiese e degli enti non profit non avrà valore retroattivo, e non darà quindi luogo a rimborsi o restituzioni d'imposta in riferimento agli anni passati.

L'esenzione dall'Ici è stata riconosciuta a tutti gli enti non commerciali da una norma interpretativa inserita nel collegato fiscale alla Finanziaria (articolo 7, comma 2-bis della legge 248/2005): le disposizioni interpretative, di regola, si applicano anche agli anni passati. Ne deriva la possibilità, per gli enti che hanno diritto alla nuova agevolazione fiscale, di non versare l'imposta, ma anche di chiedere il rimborso delle somme versate negli ultimi tre anni (articolo 13, Dlgs 504/92). Per evitare ai Comuni un grosso contenzioso fiscale, e un danno economico, il maxi-emendamento del Governo alla Finanziaria prevede dunque una modifica della norma in vigore dal 3 dicembre scorso: «Con riferimento ad eventuali pagamenti effettuati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto — si legge nel testo dell'Esecutivo — non si fa comunque luogo a rimborsi e restituzioni d'imposta».

Con un Fondo da 10 milioni mutui più facili per i precari

■ Facilitazioni per l'acquisto della casa da parte dei lavoratori precari. Lo stabilisce il maxiemendamento alla manovra che istituisce, per il 2006, presso il ministero dell'Economia, un Fondo per la concessione di garanzia sui mutui bancari per l'acquisto o la costruzione della prima casa.

Per accedere al Fondo, che avrà una dotazione iniziale di 10 milioni di euro, i soggetti beneficiari dovranno possedere alcuni requisiti. Un'età non superiore a 35 anni, un reddito al di sotto dei 40mila euro annui e un contratto di lavoro a tempo determinato o subordinato «in base a una delle forme contrattuali» introdotte dalla riforma Biagi.

Previsto, invece, nel decreto legge fiscale il «prestito vitalizio ipotecario» per la concessione di finanziamenti agli over 65. A stabilirlo è l'articolo 11 del Dl che ha «per oggetto la concessione da parte di aziende e istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del Testo unico bancario, di finanziamenti a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese a rimborso integrale in soluzione unica alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali».

Partiti, prelievo dell'1% sui finanziamenti privati

■ I partiti e i movimenti politici saranno tenuti a versare all'Erario una somma pari all'1% di quanto incassato sotto forma di «erogazioni liberali», a decorrere dal 1° gennaio 2005. Un decreto del ministero dell'Economia definirà i termini e le modalità di assolvimento di quest'obbligo.

Nel caso di omesso, insufficiente o ritardato pagamento dell'imposta, è prevista una sanzione amministrativa pari al 30% degli importi non versati nei termini. Devono essere dichiarate congiuntamente dal soggetto che fa la donazione e dal partito che la riceve, le erogazioni che superano, in un anno, i 50mila euro. Le risorse donate ai partiti costituiscono «garanzia ai fini dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte» dagli stessi partiti beneficiari.

Contemporaneamente, sarà istituito un fondo di garanzia «per il soddisfacimento dei debiti dei partiti e movimenti politici» maturati in passato.

Gli amministratori dei partiti saranno "salvati" dalle richieste dei creditori: a loro rimarrà la responsabilità solo in caso di dolo o colpa grave. Questa disposizione si applica anche per i giudizi e i procedimenti in corso.

Gli incassi non serviranno a ridurre il deficit - Piano di dismissioni delle caserme della Difesa

Sarà taglia-debito la cessione di immobili

ROMA ■ A partire dall'anno prossimo, i proventi derivanti dalla dismissione o alienazione del patrimonio immobiliare dello Stato saranno destinati alla riduzione del debito pubblico. La norma, contenuta nel maxi-emendamento in via di approvazione per la Finanziaria 2006, è un vero e proprio spartiacque per la gestione dei conti pubblici in quanto le regole contabili adottate a livello comunitario, e riconosciute da Eurostat, considerano la cessione di immobili come mezzo per contenere il deficit. All'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, il maxi-emendamento riserva in effetti ampi spazi: anche se alcune delle principali misure contenute nel provvedimento, riguardanti la dismissione degli immobili del ministero della Difesa e la vendita delle case popolari ex-Iacp (quest'ultima salvo ripensamenti notturni della maggioranza) non dovrebbero ridurre il debito pubblico, ma piuttosto rimpinguare le casse della Difesa e degli enti territoriali.

Immobili e debito. L'Italia ha promesso ai suoi partner europei che dall'anno prossimo non utilizzerà più misure *una tantum* e operazioni straordinarie per ridurre il deficit/Pil. Anche per questo motivo, oltre al fatto che il rapporto debito/Pil ha ripreso a salire quest'anno e minaccia di farlo anche l'anno prossimo, l'incasso proveniente dalla dismissione degli immobili dal 2006 verrà incanalato nel fondo di ammortamento per riacquistare prima della scadenza o rimborsare a scadenza i titoli di Stato per diminuire lo stock del debito. L'articolo 395 favorisce poi la dismissione di immobili non adibiti a uso abitativo attribuiti in forza di legge a enti privati o fondazioni, se non più utili alle esigenze istituzionali.

Il patrimonio della Difesa. Il maxi-emendamento dedica un capitolo piuttosto corposo alle procedure di dismissione degli immobili della Difesa. Il testo fa riferimento in maniera generica ai "beni" di questo ministero ma, secondo fonti bene informate, non riguarderebbe le unità residenziali, le case da mettere in vendita agli inquilini. La partita degli alloggi della Difesa resta aperta: la terza cartolarizzazione Scip3 con la vendita delle case, in stallo da almeno due anni, potrebbe concretizzarsi nel 2006 e questa volta con l'obiettivo di ridurre il debito. Il maxi-emendamento si occupa di altro: una sorta di *project-financing* voluto dalla Difesa, per reperire nuovi alloggi con i proventi della gestione immobiliare. L'articolo 482, al punto a), stabilisce per l'appunto che per le alienazioni, le permute, le valorizzazioni e gestioni dei beni la Difesa può avvalersi del supporto tecnico-operativo di società. Altri beni contenuti nella norma dovrebbero riguardare il lotto caserme: resta da chiarire se si tratta delle vecchie caserme, in vendita già quest'anno ma a tutt'oggi al palo. O nuove caserme, con l'ok dei Beni culturali. L'incasso da queste dismissioni servirà alla Difesa, per finanziare servizi e investimenti fissi lordi e integrare i trasferimenti dello Stato.

Case popolari in vendita. Il progetto avanzato dal consigliere economico di Palazzo Chigi Renato Brunetta, che accelera la vendita agli inquilini a prezzi molto bassi (ma in proporzione al canone e non più al valore catastale) delle case popolari ex-Iacp, è entrato e uscito dal maxi-emendamento nel corso della giornata di ieri: in serata risultava come essere stato adottato definitivamente. L'articolo 450 stabilisce che i proventi di queste alienazioni, tramite nuovo iter semplificato, siano destinati alla realizzazione di alloggi, al contenimento degli oneri dei mutui per la prima casa di giovani coppie, a promuovere il recupero sociale dei quartieri degradati e per il sostegno di famiglie in stato di bisogno.

ISABELLA BUFACCHI

I Comuni: si rilanci l'edilizia pubblica

Per fronteggiare l'emergenza abitativa l'Anci sollecita l'adozione di un piano nazionale per la casa. Che abbia, tra i punti qualificanti, il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, l'incremento dell'offerta di immobili a canoni moderati puntando sul canale concordato degli affitti (a scapito di quello libero) e forme di garanzia per l'accesso all'alloggio da parte dei lavoratori flessibili. L'Anci sollecita il trasferimento delle entrate dell'imponibile immobiliare ai comuni, insieme all'attribuzione piena della gestione del catasto sgravando così lo Stato da questo compito. Nell'illustrare le proposte insieme al sindaco della capitale, Walter Veltroni, il presidente dell'Anci Leonardo Domenici ha sottolineato che «serve una politica vera per la casa, della quale purtroppo non c'è traccia nell'attuale Finanziaria».

Le operazioni

A RIDUZIONE DEL DEFICIT FINO AL 2005	
Cartolarizzazioni passate	**Fondi immobiliari**
Scip1: 2,3 mld euro di bond emessi (26.400 unità residenziali e commerciali enti previdenziali)	**Fip** (Fondo immobiliare pubblico) **da 4 mld euro:** immobili solo a uso strumentale quasi tutti Mef con riaffitto (lease back)
Scip2: 6,6 mld euro bond emessi (62.800 unità residenziali e commerciali enti previdenziali)	**PatrimonioUno*** (fondo Pspa) **da 800 mln euro** con immobili di Demanio, enti previdenziali eccetera
A RIDUZIONE DEL DEBITO DAL 2006	
Altre cartolarizzazioni	**Altri fondi immobiliari**
Scip3: oltre 1 miliardo di euro (unità residenziali della difesa)	come Patrimonio e Fip o fondi specializzati o multioriginator

(*) previsto entro la fine del 2005

Fisco d'impresa / Limati gli oneri per l'avviamento

Ammortamenti, deduzione da 20 a 18 anni

ROMA ■ Si accorcia da 20 a 18 anni il periodo entro cui le imprese in fase di start up possono portare in deduzione dall'imponibile il cosiddetto «ammortamento dell'avviamento».

Dopo che il decreto fiscale collegato alla Finanziaria per il 2006 (decreto legge 203/05, convertito dalla legge 248/05) aveva ridotto i vantaggi, prevedendo la deducibilità in 20 anni, invece che in 10, a partire dal periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione anche per le residue quote di ammortamento di avviamenti iscritti in periodi precedenti, il maxiemendamento accorcia a 18 anni il periodo.

Le quote di ammortamento del valore di avviamento iscritto nell'attivo del bilancio saranno infatti deducibili in misura non superiore a un diciottesimo del valore stesso.

La stessa proposta di modifica riduce del 20% il risultato del calcolo che definisce l'ammortamento dei beni materiali strumentali delle società che distribuiscono gas e elettricità.

La durata a 18 anni riporta la normativa italiana entro i limiti fissati in sede europea.

Il raddoppio del periodo per la deduzione degli ammortamenti aveva in parte ridotto i vantaggi per le imprese portati dalla Finanziaria laddove riduce dell'1% il cuneo fiscale sul costo del lavoro: a fronte di uno "sconto" di circa 2 miliardi l'impatto dell'aggravio fiscale sugli ammortamenti aveva ridotto quella somma a 1,4 miliardi.

La modifica varata ieri è stata compensata con un aumento della durata del periodo per la deduzione per le imprese energetiche.

Stop alla gara nei trasporti se si privatizza

Prolungato di un anno il regime transitorio
Proroga ulteriore per chi cede delle quote

ROMA ■ Un anno di proroga dell'attuale regime transitorio che precede l'apertura del trasporto pubblico locale al mercato. Con la possibilità di far slittare l'avvio delle gare di un ulteriore anno in caso di parziale privatizzazione dell'azienda, di cessione di una quota del servizio ai privati o di aggregazioni tra imprese che operino nella stessa regione o in aree contigue.

Il maxi-emedamento alla Finanziaria ha recepito, seppur con una modifica, il testo approvato dalla commissione Bilancio della Camera sulla liberalizzazione e privatizzazione del trasporto pubblico locale che sintetizza il Ddl elaborato in commissione dal relatore Rodolfo de Laurentiis (Udc). Rispetto alla versione anticipata dal «Sole-24 ore» di ieri, accanto alla conferma dello slittamento generalizzato di un anno per l'avvio delle gare che sarebbero dovute scattare entro la fine del 2005, è stato ridotto dagli originari 4 anni a un anno il periodo di proroga per quei soggetti che entro il 31 dicembre 2006 presentino una di queste due condizioni. Primo: che sia avvenuta la cessione, attraverso gara, di almeno il 20% del capitale sociale o di almeno il 20% dei servizi a società di capitale (anche consortili), nonché a cooperative purché non partecipate da enti locali e Regioni. Secondo: che si sia creato un nuovo soggetto societario, attraverso la fusione di almeno due società affidatarie del servizio, o alla costituzione di una società consortile.

Le aziende che beneficiano della proroga "lunga" non possono tuttavia partecipare a gare promosse al di fuori della propria regione. Quanto alle società "in house" (controllate dall'ente locale o dalla Regione), entro un anno devono affidare con procedure a evidenza pubblica il 20% dei servizi a privati o a società non partecipate dalle medesime Regioni o enti locali affidatarie dei servizi.

Sul testo esprimono la «piena soddisfazione» i privati di Anav, l'associazione di settore di Confindustria. «Si avvia un processo vituoso di liberalizzazione del settore — sostiene il presidente Nicola Biscotti — con incentivi alle privatizzazioni e alle aggregazioni per consentire alle aziende di crescere in efficienza e in dimensioni. Inoltre viene fissata una tempistica certa per l'apertura al mercato, invece di stabilire un rinvio sine die».

GIORGIO POGLIOTTI