

## Imposta unica sugli immobili ed eliminazione dello split payment: le richieste di ANCE

del 08/06/2017

*Fisco ed Edilizia: Ance, in audizione parlamentare, ha chiesto l'accelerazione dei rimborsi Iva alle imprese in relazione allo split payment, una forte semplificazione dell'imposta di bollo per i lavori pubblici e l'introduzione del prezzo-valore per la cessione di immobili fatta da imprese di costruzione*

Serve l'introduzione di un'imposta unica sugli immobili e l'accelerazione dei rimborsi Iva alle imprese per quel che riguarda lo split payment. Sono le principali richieste avanzate dall'ANCE nell'audizione presso la Commissione bicamerale per la semplificazione fiscale. I costruttori hanno anche sensibilizzato altri temi, in primis la semplificazione del bollo per i lavori pubblici e l'introduzione del prezzo-valore per la cessione di immobili fatta da imprese costruttrici.

### Split payment

La proroga al 2020 del cd. split payment (pagamento dell'Iva direttamente allo Stato e non in fattura ai fornitori), in particolare la sua estensione alle fatture emesse nei confronti delle società partecipate pubbliche, è valutata negativamente dall'ANCE. Per combattere l'evasione fiscale, viene proposto in alternativa il potenziamento della fattura elettronica.

L'Ance quindi chiede di eliminare split payment e reverse charge (il fornitore emette fattura senza Iva, assolta dal cliente) e di accelerare il recupero del credito Iva con adozione di un modello Iva mensile, che possa far compensare già il mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione. In soldoni, l'impresa che presta servizi o cede beni ad una pubblica amministrazione e che non riceve l'Iva, ha proposto il Vice Presidente Ance per l'Area economico-fiscale-tributaria Campana, non dovrebbe pagare l'Iva sulle fatture dei propri fornitori: in questo modo la sua posizione Iva verrebbe quasi del tutto azzerata, senza che emerga alcun credito.

### Tassa unica sugli immobili

La tassazione locale sugli immobili (Imu e Tasi) è troppo complicata, va trovato un sistema stabile. Per l'ANCE, andrebbe riconosciuta l'esenzione integrale da prelievo IMU/TASI per gli "immobili merce", cioè i fabbricati costruiti o ristrutturati per la successiva vendita. L'esenzione andrebbe fatta in virtù dei principi di chiara equità fiscale in quanto tali immobili non sono ancora usciti dal circuito produttivo, cioè non hanno prodotto ancora ricavi e non fruiscono dei servizi comunali.

In subordine, si chiede una reale razionalizzazione degli adempimenti necessari alla verifica dei requisiti per accedere all'esclusione da imposizione, quantomeno per i "beni merce" non più soggetti ad IMU e, più in generale, di arrivare a una tassazione unica sugli immobili, stabile quanto meno per tre anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi ("service tax"), sempre con l'ovvia esclusione dei beni prodotti dalle imprese edili (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).

### Imposta di bollo per i lavori pubblici

La normativa attuale, secondo ANCE, individua diverse categorie di atti, differenziando applicabilità e misura del tributo, a seconda dell'obbligo di presentazione dell'atto ai competenti uffici amministrativi per la sua registrazione. La 'cosa' genera dubbi ed errori senza colpa che però portano a gravi conseguenze in termini economici per le imprese.

Per questo, serve un cambiamento radicale, anche per far fronte ai diversi comportamenti 'in giro per l'Italia da parte delle PA', con l'introduzione di un'imposta d'atto "sostitutiva", applicata in misura proporzionale sull'importo dei lavori posto a base d'asta.

### Prezzo-valore nei trasferimenti immobiliari

La normativa vigente impone di considerare come base imponibile degli immobili oggetto di trasferimento a titolo oneroso il valore venale in comune commercio del bene. C'è però una deroga, rappresentata dalla regola del c.d. "prezzo-valore" agli acquisisti di abitazioni effettuati da persone fisiche in base al quale l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali possono applicarsi, su opzione dell'acquirente, sul "valore catastale" dell'immobile, a prescindere dal prezzo di cessione dichiarato nel rogito. Attenzione: sono esenti da tale regime le operazioni di cessione soggette ad IVA, ovvero sia per le operazioni di vendita di immobili abitativi effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita.

Tale previsione normativa determina una sostanziale disparità di trattamento: è quindi auspicabile un'estensione del meccanismo anche alle operazioni soggette ad IVA. Per superare, però, i vincoli comunitari che impediscono l'imposizione ai fini IVA su un valore diverso dal corrispettivo di vendita, indicato in fattura, si propone l'**introduzione di meccanismi premiali (tipo detrazioni o crediti d'imposta)**. Ad esempio, potrebbe essere introdotta una detrazione d'imposta o un credito d'imposta commisurata alla differenza tra l'ammontare dell'IVA effettivamente corrisposto dall'acquirente ed indicato in fattura e l'importo dell'imposta che deriverebbe dall'applicazione della corrispondente aliquota al "valore catastale" dell'immobile. Tale proposta consentirebbe anche nell'ambito dei contratti aventi ad oggetto fabbricati soggetti ad IVA, di favorire l'emersione del reale valore del bene, con evidenti vantaggi anche per l'amministrazione finanziaria.