

## Fiscalità urbanistica

L'attuazione di qualsivoglia programma urbanistico complesso si scontra con alcune problematiche fiscali, connesse al carico tributario che colpisce tutte le operazioni immobiliari relative alla permuta, scambio di aree, volumetrie e fabbricati, funzionali all'attuazione dello stesso.

Problematiche che vanno considerate ed affrontate tenendo presente un duplice aspetto, quello relativo alle imposte che gravano sull'impresa nel momento dell'acquisto degli immobili (come l'imposta di registro che, non essendo detraibile, incide direttamente in aumento dei costi di produzione) e quello connesso ai tributi che, colpendo il reddito del soggetto cedente (imposte sulle plusvalenze), disincentivano la cessione delle aree, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di difficoltà per il reperimento delle "materie prime" dell'attività edilizia.

Basti pensare che la variabile fiscale per l'acquisto di aree private, su cui avviare nuove iniziative edilizie, incide direttamente sui costi di produzione per l'11% del valore commerciale dell'area.

Il Legislatore, con il decreto *"Visco Bersani"*, ha accentuato tali problematiche, aggravando l'onere fiscale sia a carico dell'impresa acquirente sia del soggetto cedente e, conseguentemente, contrastando l'esigenza di pervenire alla neutralità fiscale delle operazioni funzionali alla realizzazione degli interventi.

Una parziale attenuazione si rinviene nel disegno di legge Finanziaria 2008 che, tra le principali misure agevolative, prevede, dal 1° gennaio 2008, un regime agevolato per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati.

L'esigenza di riordino ed armonizzazione del regime fiscale urbanistico ed immobiliare trova spazio nel disegno di legge di riforma del governo del territorio (2319 A/C), che contiene, tra i criteri direttivi, la previsione di forme di neutralità impositiva dei trasferimenti immobiliari, non solo di aree ma anche di volumetrie e diritti edificatori.

Assume, infatti, priorità assoluta avviare una riflessione generale al fine di individuare un insieme strutturato di misure di natura fiscale, che tenga conto dei nuovi istituti di diritto urbanistico (quali per esempio il trasferimento di diritti edificatori) per i quali attualmente non è ancora prevista alcuna disciplina fiscale specifica.

Venezia, novembre 2007