

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**OGGETTO: STUDI DI SETTORE PER L'EDILIZIA (UG69U) – REVISIONE DELLO
STUDIO DI SETTORE PER L'EDILIZIA TG69U**

PARERE

Nel corso di diverse riunioni con l'Agenzia delle Entrate e la SOSE, è stato analizzato il prototipo UG69U, revisione dello Studio di Settore per l'edilizia TG69U, che rappresenta il primo Studio su base regionale, con applicazione a partire dal periodo d'imposta 2009.

In sostanza, si tratta di uno Studio di Settore per ogni Regione, con stime di ricavi che possono risultare anche sensibilmente differenti, in relazione alla localizzazione dell'attività delle imprese.

La territorialità risulta influenzata, in particolare, dal livello delle quotazioni immobiliari (dati OMI – Agenzia del Territorio) e dal livello di reddito, differenziati per Comune, nonché dal livello di retribuzione del personale dipendente, articolato per Provincia.

Al riguardo, occorre preliminarmente sottolineare che, anche se la normativa prevede la revisione triennale degli Studi di Settore, in considerazione dell'attuale congiuntura economica del settore delle costruzioni, **sarebbe parso opportuno un rinvio della revisione dello Studio.**

E' evidente che la costruzione del nuovo Studio, sulla base della redditività delle imprese nel periodo d'imposta 2007, sicuramente non apparirà idonea a rappresentare la realtà produttiva delle imprese, a partire dal periodo d'imposta 2009.

Infatti, uno Studio, basato sulla redditività relativa ad un momento congiunturale positivo per il settore, rischia di essere del tutto vanificato dai correttivi che, con riferimento all'edilizia, dovranno essere sicuramente introdotti in maniera molto più incisiva rispetto a quelli approvati per il 2008.

Per il settore delle costruzioni è infatti ancora lontana l'uscita dalla crisi. Gli indicatori disponibili non evidenziano segnali di ripresa e le imprese esprimono ancora valutazioni di forte preoccupazione per i ridotti livelli di attività e per l'assottigliarsi del portafoglio ordini.

L'ANCE stima per il 2009 una riduzione degli investimenti in costruzioni del -9,4% in termini reali rispetto all'anno precedente, che si aggiunge al -2,3% del 2008 rispetto al 2007.

Un'ulteriore flessione è prevista per il 2010.

Nel triennio 2008-2010, il settore delle costruzioni avrà perduto il 18%. Risultati particolarmente preoccupanti segneranno alcuni comparti, come quello delle nuove abitazioni, che avrà perso in tre anni il 30% del volume degli investimenti.

In altri termini, dopo nove anni di crescita del settore, i volumi di produzione sono tornati ai livelli osservati alla fine degli anni '90.

Alla luce di tali previsioni ed in considerazione delle rilevanti modifiche apportate allo Studio, l'ANCE non può che subordinare il proprio parere ad un'attenta valutazione delle osservazioni di seguito evidenziate e ad un formale impegno, da parte dell'Amministrazione, a tenere in debita considerazione tutte le criticità che emergeranno nella fase di effettiva implementazione dello strumento.

Allo stesso modo, si ritiene necessario garantire, per il futuro, un maggior coinvolgimento delle Associazioni di categoria anche nella fase di costruzione del prototipo, così da trovare una soluzione condivisa alle problematiche che verranno evidenziate in sede locale. Solo in tal modo, le successive valutazioni sull'impatto del nuovo Studio sulla categoria consentiranno un giudizio più compiuto sull'efficacia dello strumento a rappresentare la realtà produttiva.

Di seguito si forniscono le osservazioni di carattere specifico sul prototipo e alcune valutazioni di ordine più generale, che potranno essere prese in considerazione anche nelle successive fasi applicative del nuovo Studio di Settore, nonché il nostro parere conclusivo.

Osservazioni specifiche sul prototipo UG69U

Le osservazioni di seguito evidenziate sono basate esclusivamente su quanto emerso nel corso delle riunioni organizzate per l'esame del prototipo stesso.

1. “Valore dei beni strumentali”

Riguardo al “Valore dei beni strumentali”, occorre evidenziare due differenti criticità, che si ritiene debbano essere attentamente valutate.

- **Imprese sovrastrutturate:**

E' necessario tenere in considerazione l'esistenza di imprese che, specie in periodi di crisi economica, risultano di fatto “sovrastrutturate”, in termini di disponibilità di beni strumentali, rispetto alle normali esigenze produttive.

Questo significa che, in una fase di congiuntura economica negativa, come quella attuale, le dotazioni di beni strumentali possono risultare solo parzialmente utilizzate.

Per i beni strumentali non utilizzati nel corso del periodo d'imposta, già le istruzioni al Modello TG69U 2009 prevedevano la possibilità di non tener conto del loro valore, a condizione che non fossero state dedotte le relative quote di ammortamento (*cfr.* istruzioni rigo F29, campo 1).

Sarebbe, quindi, opportuno estendere tale possibilità anche per i beni strumentali utilizzati, nel corso dell'esercizio, per un periodo non superiore, ad esempio, a 6 mesi.

- **Obsolescenza dei beni:**

Tenuto conto che il “valore dei beni strumentali” è pari, in sostanza, al costo storico d'acquisto al lordo delle quote di ammortamento, occorrerebbe inserire l'indicazione in ordine al periodo di possesso e di utilizzo del bene,

così da sterilizzare l'incidenza dei beni più obsoleti nella definizione dei ricavi.

2. *Imprese con elevati costi fissi connessi all'apertura di più cantieri nel corso del medesimo periodo d'imposta*

Alcune problematiche potrebbero riscontrarsi per le imprese che hanno costi fissi di una certa entità, connessi all'apertura contemporanea di più cantieri (es. utenze, piani di sicurezza etc.), per le quali lo Studio di Settore potrebbe stimare ricavi più elevati rispetto a quelli effettivi.

Sarebbe, pertanto, opportuno inserire le informazioni relative al numero dei cantieri aperti nel periodo d'imposta considerato (ed ancora in corso al termine dello stesso) e l'ammontare dei relativi costi fissi.

3. *Costi connessi all'IVA indetraibile*

Relativamente al rigo F23 – *Altri componenti negativi*, si ritiene opportuno integrare le istruzioni alla compilazione, precisando che rientra in questa voce, come costo non valorizzato, anche l'ammontare dell'IVA indetraibile derivante dalle cessioni immobiliari effettuate in esenzione da imposta (es. vendita di abitazioni posta in essere oltre i 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero).

4. *Incidenza dei valori OMI nella determinazione della territorialità*

L'ANCE ha da tempo evidenziato la scarsa attendibilità, sotto il profilo generale, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che vengono aggiornati semestralmente, non fornendo pertanto le quotazioni immobiliari in tempo reale.

Inoltre, particolari criticità si rilevano con riferimento ai fabbricati "multipiano" ed agli immobili "strumentali", pertinenziali ad abitazioni.

Le quotazioni OMI non tengono conto, infatti, di tutte le caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, quale il livello di piano dello stesso.

Allo stesso modo, per gli immobili strumentali (es. C/6 – Autorimesse), la quotazione fornita dall'Osservatorio non considera il decremento di valore di mercato che gli stessi subiscono, in caso di apposizione del vincolo pertinenziale con un'abitazione.

Infine, gli stessi valori non tengono conto altresì delle differenze esistenti anche tra immobili siti nella stessa strada, tenuto conto delle qualità architettoniche proprie di ciascuno di essi.

Osservazioni sull'accertamento tramite gli Studi di Settore in edilizia

Per tener conto della peculiarità delle attività rientranti nell'ambito dello Studio di Settore per l'edilizia, occorre confermare, anche per il nuovo UG69U, quanto già precisato dall'Amministrazione Finanziaria con la Circolare 38/E/2007, nella quale si afferma la necessità che, in sede di accertamento, vengano valutate con particolare attenzione le posizioni dei contribuenti interessati dallo Studio in oggetto, in quanto

«possono potenzialmente risultare contraddistinte da andamenti non regolari di capacità reddituale», in ragione della durata spesso ultrannuale dei cicli produttivi.

Pertanto, nei casi in cui, con maggiore probabilità, il periodo che intercorre tra l'inizio dei lavori ed il momento della effettiva percezione del relativo ricavo si estenda su più periodi d'imposta, sarà necessario effettuare una valutazione della posizione fiscale del contribuente non limitata alla singola annualità, ma che tenga in debita considerazione la fase del ciclo produttivo in cui questa si viene a trovare.

Per le suesposte considerazioni, con riferimento al nuovo Studio di Settore per l'edilizia UG69U, l'ANCE esprime un assenso condizionato al formale impegno dell'Amministrazione Finanziaria a:

- tenere in debita considerazione tutte le criticità che emergeranno nella fase di effettiva implementazione dello strumento, tenuto conto che si tratta del primo Studio di Settore a carattere regionale;*
- garantire che, come previsto in precedenza, l'accertamento sia effettuato valutando la posizione fiscale del contribuente in un arco temporale non limitato alla singola annualità, ma tenendo conto della specifica fase del ciclo produttivo in cui questa si viene a trovare;*
- sottoporre all'attenzione della categoria le risultanze dei correttivi congiunturali, che saranno introdotti anche con riferimento al 2009, successivamente all'approvazione dello Studio. In sostanza, si richiede che tali correttivi siano portati preliminarmente a conoscenza delle Associazioni di categoria prima della loro definitiva approvazione.*

La situazione economica, infatti, non consente di poter esprimere un pieno consenso ad uno strumento statistico, qual è lo Studio di Settore, non in grado di cogliere pienamente le problematiche specifiche del settore delle costruzioni, penalizzato, oltreché da una normativa in continua evoluzione, anche da una prassi amministrativa che finisce con l'incidere direttamente sulla determinazione del reddito imponibile.