

## ANALISI

# Dimenticata la capacità contributiva

di **Raffaele Rizzardi**

**S**e le parole hanno un senso, le misure di contrasto all'evasione e all'elusione fiscale devono prevenire solo i casi in cui i furbetti di turno possano approfittare del sistema Iva vigente prima del decreto legge 223/06 per conseguire illeciti rimborsi Iva. Non è invece in alcun modo giustificabile che si proponano norme di questo tipo solo perché le società di leasing maturano importi elevati dei crediti chiesti a rimborso, dimenticando che a fronte dell'imposta portata in detrazione da questi soggetti c'è, per pari importo, quella liquidata a debito dall'impresa che ha costruito o venduto l'immobile.

Le decisioni da adottare in sede di conversione in legge del provvedimento devono essere distintamente valutate per l'edilizia abitativa e per quella strumentale. In questa sede affrontiamo in particolare il problema di questi immobili, anche a motivo dell'elevatezza dell'aliquota ordinaria, rispetto a quella ridotta che prevale nel settore residenziale. Il provvedimento attua una discriminazione illogica, specie sotto il profilo del rispetto del principio costituzionale della capacità contributiva, e come tale illegittima, in funzione delle modalità di acquisizione dell'immobile strumentale:

- ❶ costruzione in appalto, le imprese che eseguono i lavori emettono fatture con Iva detraibile per il committente;
- ❷ acquisto presso un costrutto-

re che ha ultimato o ristrutturato l'edificio da non più di cinque anni, acquisto con Iva detraibile;

❸ acquisto presso un costruttore che ha ultimato o ristrutturato l'edificio da più di cinque anni, esente;

❹ acquisto da un'altra impresa che ha acquistato l'immobile a scopo di rivendita oppure che ne aveva la disponibilità per utilizzo diretto, esente

❺ locazione finanziaria e successivo esercizio dell'opzione d'acquisto, esente da Iva anche se l'oggetto del contratto è un immobile costruito in appalto o che il costruttore ha ultimato da poco;

❻ Locazione semplice, esente. Nei quattro casi di operazioni esenti — prima inesistenti in quanto per gli immobili strumentali, sia leasing, che locazione, che rivendita sono sempre stati imponibili — il rilevante aggravio conseguente all'indetraibilità dell'Iva (oltre al 2% dell'imposta di registro nella locazione, ma non nel leasing) aumenta i costi delle imprese coinvolte nelle operazioni, con rilevanti problemi contrattuali per individuare il soggetto che ne subisce, in tutto o in parte, la traslazione economica. Risulta così evidente che un mutamento nel regime Iva per i fabbricati strumentali deve essere assolutamente evitato.

Dobbiamo però parlare di evasione e di elusione, nonché "offrire" un ragionevole gettito per le necessità erariali, gettito che peraltro sta emergendo già

dagli incrementi in atto delle entrate tributarie a legislazione previgente.

Per la finalità connessa al primo obiettivo, l'unico intervento ragionevole potrebbe riguardare le cessioni dei contratti di leasing, in quanto queste operazioni, in alcuni casi, coprono una assegnazione ai soci, che riscattano il bene con un corrispettivo sensibilmente inferiore al valore di mercato. Oltre a tutto queste operazioni sono erroneamente considerate "gratuite", in quanto il socio non paga nessun corrispettivo, mentre devono essere comunque assoggettate a Iva per l'articolo 3, secondo comma, numero 5) e il penultimo periodo del successivo terzo comma.

Un'altra area di possibile elusione ed evasione è quella relativa all'edificazione in diritto di superficie su terreno di proprietà dei soci, specie nel caso in cui queste operazioni siano o diventino di breve durata.

E se proprio occorre immolare qualcosa sul piano del gettito, è più che sufficiente chiedere le imposte ipotecarie e catastali proporzionali anche sulle cessioni soggette a Iva.

## DISCRIMINAZIONE ILLOGICA

La disposizione introduce una distinzione inopportuna in funzione delle modalità di acquisizione del bene strumentale