

## Ricerca Assimpredil Ance

# L'INCIDENZA DELLA FISCALITÀ NEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE IMMOBILIARE

La ricerca di Assimpredil Ance si articola in 2 parti: una parte teorica ed un'appendice, con l'analisi di 2 case study. Quest'ultima, sviluppa un'analisi numerica e rappresenta il vero valore aggiunto della ricerca prendendo in considerazione dati reali desunti dalla contabilità industriale di alcuni interventi immobiliari.

La parte teorica, invece, dopo aver diviso in fasi l'investimento immobiliare, individua per ogni fase i principali tributi che gravano sul processo di trasformazione e ne riepiloga anche la disciplina e, per questo, può risultare un utile strumento operativo per le imprese, considerata, in particolare, la difficoltà di orientarsi nel variegato panorama della fiscalità immobiliare.

Le fasi in cui si articola il processo produttivo sono:

- la fase prodromica di acquisizione delle aree
- la fase di costruzione
- la fase di realizzazione (vendita)

Il primo investimento preso in considerazione riguarda la realizzazione di:

- n. 32 appartamenti
- n. 136 box
- 1 unità commerciale

L'impresa di costruzione e promozione ha acquistato un terreno per 9.500.000 €, per il quale ha contratto un mutuo di 7.500.000 €.

**Nella prima fase**, prima ancora di iniziare la costruzione, ha dovuto versare imposte per **1.916.804 €** così articolate:

- |   |            |
|---|------------|
| • Registro/ipotecarie/catastali per acquisto area | 1.710.000€ |
| • Costo di costruzione                            | 188.054€   |
| • Imposte mutuo                                   | 18.785€    |

Lo studio considera anche i tributi che, pur non essendo versati direttamente dallo sviluppatore, sono comunque connessi all'operazione immobiliare e generano un'entrata per l'Erario. Nella prima fase, questo è il caso dell'imposta sulla plusvalenza a cui è tenuto il venditore di un'area edificabile. L'importo versato è pari a 380.000 €

**Le imposte complessive relative alla prima fase sono 2.296.893**

Per l'impresa di promozione e costruzione o per lo sviluppatore, al costo dell'area, ingente, deve aggiungersi quindi un ulteriore aggravio economico di 1.916.000 € (+20%), mentre l'Erario introita quasi 2.300.000 €.

**Nella seconda fase**, quella relativa alla costruzione, l'impresa investe poco meno di **12.000.000 €** e sostiene imposte per **895.000 €** che riguardano per la maggior parte opere di urbanizzazione ed **IMU (279.440 €)**. **L'IMU è dovuta infatti anche per l'area oggetto della costruzione.**

In questa fase l'Erario introita anche 171.941 € quale IRPEF dei dipendenti delle imprese che lavorano in qualità di subappaltatore per un totale complessivo di 1.067.218 €.

**Nella terza fase**, si suppone che l'impresa venda tutte le unità realizzate. L'utile lordo genera un versamento a titolo di imposte su reddito pari a **2.199.128 €**.

A tale somma, per l'Erario, si aggiunge L'IVA a carico degli acquirenti (**1.564.142€**) e le imposte sui trasferimenti pari a **107.342 €** (prevalentemente per registrazione contratti preliminari).

## ANALISI DELL'INVESTIMENTO

IMPOSTE TOTALI IMPRESA DI COSTRUZIONI	
IMPOSTE PRIMA FASE	1.916.804 €
IMPOSTE SECONDA FASE	895.277 €
IMPOSTE TERZA FASE	2.199.128 €
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>5.011.209 €</b>

**Al termine dell'operazione il gettito complessivo per l'Erario è 7.234.634 €**

## ANALISI DELL'INVESTIMENTO

GETTITO TOTALE PER LO STATO	
IMPOSTE FASE DI ACQUISIZIONE TERRENO	2.296.804 €
IMPOSTE FASE DI COSTRUZIONE	1.067.218 €
IMPOSTE FASE DI REALIZZO	3.870.612 €
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>7.234.634 €</b>

A fronte di un investimento complessivo di circa **22.500.000 €**, nella migliore delle ipotesi, l'impresa consegue un utile netto di **4.379.000 €**, mentre per lo Stato, senza rischio imprenditoriale alcuno, l'entrata è pari a più di **7.200.000 €**.

## ANALISI DELL'INVESTIMENTO

Risultato ante imposte	6.578.180 €
Imposte	2.199.128 €
<b>UTILE NETTO INVESTIMENTO</b>	<b>4.379.052 €</b>
	
<b>GETTITO FISCALE ALLO STATO</b>	<b>7.234.634 €</b>

A fronte di un utile netto per l'impresa costruttrice pari a 4,3 milioni di euro, il gettito per lo Stato è stato pari 7,2 milioni di euro

Se l'impresa non riuscisse a conseguire utili, per la mancata vendita delle unità costruite, a fronte di una perdita di 22.500.000 pagherebbe **comunque le imposte relative alle prime due fasi 2.812.081€** e l'Erario introiterebbe comunque **3.364.022€**.

Nel secondo caso studio, è stata considerata anche l'incidenza della TASI sull'invenduto. (Non nel primo perché abbiamo stimato la vendita senza effetti nel 2014, anno in cui il tributo trova applicazione)

**Il risultato è che NEL CASO IN CUI L'IMPRESA NON VENDA NESSUN APPARTAMENTO SARA' COSTRETTA AD UN ESBORSO TRIBUTARIO MAGGIORE RISPETTO A QUELLO CHE DOVREBBE SOSTENERE VENDENDO LA META' DELLE UNITA' IMMOBILIARI REALIZZATE.**

**Questa è la dimostrazione dell'assoluta incongruenza di un simile sistema impositivo e la necessità di avviare un serio dibattito sulla riforma della fiscalità immobiliare**

FASE 3 – Fase di realizzo

CASO STUDIO n. 2

**IPOTESI VENDITE**

**Ipotesi 1:**

- 50% alla fine della costruzione

Alla fine lavori RICAVI pari a 13.156.000€

PERDITA pari a - 8.119.590 €

L'impresa paga TASI pari a **14.805€**

E paga comunque le imposte relative alle prime 2 fasi pari  
a 1.398.302 €

**TOTALE 1.413.107€**

FASE 3 – Fase di realizzo

CASO STUDIO n. 2

**IPOTESI VENDITE**

**Ipotesi 2 :**

- Nessuna unità immobiliare venduta alla fine della  
costruzione

Alla fine lavori RICAVI pari a 0€

PERDITA pari a - 21.275.590 €

L'impresa paga TASI pari a **29.175€**

E paga comunque le imposte relative alle prime 2 fasi pari  
a 1.398.302 €

**TOTALE 1.427.477€**