

## MANOVRA BERSANI-VISCO, LE NOVITÀ SUGLI IMMOBILI

*Si illustrano di seguito le disposizioni riguardanti il settore immobiliare contenute nella cosiddetta “Manovra Bersani-Visco” (decreto legge 4.7.'06, n. 223, come convertito nella legge 4.8.'06, n. 248). Chiarimenti sul provvedimento sono stati forniti dall’Agenzia delle entrate con le Circolari n. 27/E e n. 28/E del 4.8.'06.*

### LOCAZIONI

Per effetto del provvedimento in esame, il regime Iva previsto per le locazioni degli immobili abitativi (immobili di categoria da A/1 a A/11, escluso A/10) è l’esenzione. Non esistono più eccezioni, posto che tali locazioni sono esenti anche se locatrice è l’impresa che ha costruito il fabbricato per la vendita o che ha effettuato interventi di recupero sull’immobile.

Il regime Iva previsto in linea di principio per le locazioni degli immobili strumentali “non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni” – vale a dire quelli accatastati nei Gruppi C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), D (opifici, alberghi, fabbricati a destinazione industriale ecc.) ed E (stazioni per servizi di trasporto ed altri edifici a destinazione particolare) e nella categoria A10 (uffici e studi privati) – è l’esenzione, salvo tre eccezioni:

1. locazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati nella lettera b) dell’articolo 10, punto 8-ter), d.p.r. n. 633/'72, e cioè soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione IVA  $\leq$  al 25% (che abbiano, cioè, un pro-rata di detraibilità  $\leq$  al 25%);
2. locazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati nella lettera c) dell’articolo 10, punto 8-ter), d.p.r. n. 633/'72, e cioè soggetti che non agiscono nell’esercizio di imprese, arti o professioni (soggetti passivi non Iva);
3. locazioni per le quali nel relativo atto il locatore abbia optato per l’imposizione Iva.

L’opzione di cui al precedente punto 3 spetta al locatore. Ciò si spiega in quanto per il locatario la scelta tra esenzione e imponibilità è in linea di massima indifferente. Gli unici locatari che sarebbero infatti interessati alla esenzione (soggetti privati e soggetti Iva con pro-rata Iva di detraibilità basso) sono stati inseriti di diritto nel regime di imponibilità Iva (cfr. precedenti punti 1 e 2).

Per quanto concerne gli altri locatari, il pagare o non pagare Iva ha effetti limitati all’anticipo finanziario dell’imposta, maggiormente gravoso per quei soggetti che sono tendenzialmente a credito Iva per caratteristiche proprie della loro attività.

La nuova situazione prodotta dal provvedimento in esame è la seguente:

**A) IMMOBILI AD USO DI CIVILE ABITAZIONE**

**(DA CAT. A/1 AD A/11 – ESCLUSO A/10)**

<b>LOCATORE</b>	<b>IMMOBILE</b>	<b>LOCATARIO</b>	<b>IVA</b>	<b>REGISTRO</b>
Qualsiasi soggetto IVA	Qualsiasi abitazione (bene merce o bene patrimonio)	Qualsiasi soggetto	Esente	2%

**B) IMMOBILI STRUMENTALI (AD USO DIVERSO DA CIVILE ABITAZIONE)**

**(CAT. A/10, B, C, D ed E)**

<b>LOCATORE</b>	<b>IMMOBILE</b>	<b>LOCATARIO</b>	<b>IVA</b>	<b>REGISTRO</b>
Qualsiasi soggetto IVA	Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio)	Soggetto Iva che svolge esclusivamente o prevalentemente attività con pro-rata IVA $\leq 25\%$	20%	1%
Qualsiasi soggetto IVA	Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio)	Soggetto non IVA (che non agisce nell'esercizio d'impresa o professione)	20%	1%
Soggetto IVA che nel contratto di locazione non opta per il regime di imposizione IVA	Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio)	Qualsiasi soggetto con esclusione di quelli di cui ai primi due casi	Esente	1%
Soggetto IVA che nel contratto di locazione opta per il regime di imposizione IVA	Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio)	Qualsiasi soggetto con esclusione di quelli di cui ai primi due casi	20%	1%

La nuova normativa non ha avuto particolari effetti sulle locazioni degli immobili di tipo abitativo, che quindi è rimasta in linea di massima invariata. E' stato eliminato l'unico caso di imponibilità previsto dalla precedente normativa, che assoggettava ad Iva al 10% le locazioni effettuate dalle imprese costruttrici.

Come detto, il regime Iva previsto per gli immobili abitativi è quello dell'esenzione. Pertanto, la successiva trattazione riguarderà unicamente la disciplina degli immobili strumentali.

## **Rettifica della detrazione**

Il passaggio dal regime di assoggettabilità Iva a quello di esenzione, con l'estinzione del diritto alla detrazione a monte, comporterebbe l'obbligo di rettifica della detrazione precedentemente operata. Derogando a tali disposizioni, il provvedimento in esame stabilisce tuttavia che per gli immobili strumentali la rettifica della detrazione dell'imposta non va effettuata se nel primo atto stipulato dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge n. 223/06 non viene esercitata l'opzione per l'imposizione Iva.

E' importante porre molta attenzione su questa norma in quanto l'obbligo di rettifica – che scatterebbe in caso di mancato, tempestivo esercizio dell'opzione – potrebbe comportare la restituzione di importi notevoli di Iva detratta in precedenza.

## **Imposta di registro**

### Obbligo di registrazione

In base alla precedente normativa erano soggette a registrazione solo le locazioni esenti Iva. Con la nuova normativa l'obbligo di registrazione è stato esteso anche alle locazioni imponibili Iva. Pertanto, d'ora in poi tutti i contratti di locazione devono essere registrati (salvo quelli di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno).

### Applicazione dell'imposta di registro agli atti soggetti ad Iva

In base alla precedente normativa gli atti soggetti ad Iva scontavano l'imposta di registro in misura fissa (in quanto l'obbligo di registrazione sorgeva solo in caso d'uso).

Con la nuova normativa viene previsto che sono soggette ad imposta proporzionale di registro anche le locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate ad Iva.

### Aliquota

Viene sancito che le locazioni e gli affitti di beni immobili, quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati ad Iva, scontano l'imposta di registro nella misura dell'1%.

Si sottolinea che in tutti i casi la locazione di fabbricati strumentali è soggetta all'imposta di registro nella misura dell'1%, e questo sia se il canone è soggetto ad Iva, sia se la locazione dell'immobile strumentale è esente.

In conclusione, con la nuova normativa, viene stabilito l'obbligo di registrazione (con applicazione d'imposta proporzionale pari all'1%) anche per gli atti di locazione di immobili strumentali soggetti ad Iva, che in passato, per tale motivo, erano invece soggetti a registrazione solo in caso d'uso (e scontavano l'imposta di registro in misura fissa).

## **Adempimenti**

### Nuovi contratti

Obbligo di registrazione entro trenta giorni dalla data dell'atto, con applicazione dell'imposta di registro proporzionale dell'1%.

### Contratti con opzione

Per i contratti imponibili Iva per opzione, è necessario inserire nel contratto la manifestazione dell'opzione per l'imposizione, che a titolo di esempio può essere la seguente:

*“Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto il locatore, ai sensi dell’art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. n. 633/’72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell’opzione per il regime di imponibilità Iva.”*

#### Contratti senza opzione

Qualora il locatore non intenda optare per l’imposizione Iva, e quindi intenda far rientrare la locazione nel regime di esenzione Iva, deve accertarsi che il locatario non sia uno dei soggetti sopra indicati, per i quali l’imponibilità Iva si verifica di diritto.

In tal caso, si rende utile raccogliere nel contratto una dichiarazione del locatario di tal genere:

*“Il locatario dichiara, ai fini dell’art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. n. 633/’72, di non essere soggetto passivo d’imposta Iva che svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferisce il diritto alla detrazione Iva in percentuale pari o inferiore al 25% e di non essere soggetto che non agisce nell’esercizio di imprese, arti o professioni.*

*Il locatario si obbliga a comunicare tempestivamente al locatore eventuali variazioni che possano intervenute nello status relativo alla dichiarazione resa nel presente contratto”.*

Poiché il soggetto passivo d’imposta al momento della sottoscrizione del contratto non è in grado di conoscere con esattezza la percentuale di detrazione Iva cui ha diritto, si ritiene che si debba far riferimento alla percentuale di detrazione dell’anno precedente, così come previsto dal quinto comma dell’art. 19 del d.p.r. n. 633/’72. In tal senso si è espressa anche l’Agenzia delle entrate, con la Circolare n. 27/E, aggiungendo che nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento alla percentuale di detraibilità spettante nel periodo d’imposta precedente (perché, ad esempio, l’attività è stata iniziata nell’anno in cui è stato acquistato l’immobile), dovrà farsi riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva.

Nel contratto, dopo la dichiarazione, può anche essere specificato quanto segue:

*“In considerazione del fatto che il locatario non è uno dei soggetti indicati alle lettere b) e c) dell’art. 10, primo comma, numero 8-ter) del d.p.r. n. 633/’72, non avendo il locatore esercitato opzione per l’imponibilità Iva, il contratto è esente Iva.”*

#### **Contratti in corso al 4 luglio 2006**

La legge di conversione del decreto legge n. 223/’06 detta disposizioni con riferimento ai vecchi contratti di locazione assoggettati ad Iva fino alla data del 4 luglio 2006 (che in base alla vecchia normativa erano soggetti a registrazione solo in caso d’uso) e che erano in corso di esecuzione al tale data.

Le parti devono presentare per la registrazione una apposita dichiarazione. Ciò in quanto, come già detto, la nuova normativa prevede che tutte le locazioni di immobili siano soggette ad imposta di registro.

Nella dichiarazione potrà essere esercitata l’opzione per il regime di imponibilità Iva con effetto retroattivo dal 4.7.’06.

Si prevede che un provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15.9.’06, stabilisca modalità e termini degli adempimenti e del versamento dell’imposta proporzionale di registro.

Si ritiene che l’imposta di registro, all’atto del primo versamento, debba essere liquidata dalle parti contraenti sul corrispettivo pattuito per il periodo contrattuale residuo, cioè sul corrispettivo pattuito per la residua frazione d’anno a scadere. A titolo di esempio, si consideri un contratto di locazione della durata di sei anni, con inizio 4.5.’04, e corrispettivo pattuito da pagarsi in rate mensili di mille

euro ciascuna. All'atto del primo versamento le parti liquideranno l'imposta di registro sul corrispettivo di 10.000 euro pattuito per la frazione d'anno 4.7.'06-3.5.'07.

*Periodo intercorrente tra il 4.7.'06 e la data di conversione in legge del d.l. n. 223/06*

In applicazione della stesura del d.l. n. 223/06 precedente alla sua conversione in legge, nel periodo di vigenza di tale stesura tutte le locazioni di immobili strumentali sono state fatturate in esenzione Iva.

Poiché per i contratti per i quali i locatori eserciteranno opzione per il regime d'imponibilità Iva la stessa avrà effetto retroattivo dal 4.7.'06, i locatori devono emettere nota di variazione ai sensi dell'art. 26 del d.p.r. n. 633/72, applicando l'Iva ai canoni di locazione riscossi in esenzione.

Ci si chiede, però, se sia possibile l'emissione della nota di variazione Iva prima che materialmente sia stata presentata per la registrazione la dichiarazione in cui viene esercitata l'opzione per il regime di imponibilità Iva. Così come ci si chiede se anche la stessa fatturazione, ad esempio per il mese di agosto, possa avvenire con Iva prima dell'esercizio dell'opzione stessa.

Una interpretazione letterale della norma porterebbe alla conclusione che il regime Iva sia precluso per i vecchi contratti in attesa del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che stabilisce le modalità ed i termini per la presentazione della dichiarazione e per il versamento dell'imposta. In tal caso il regime d'imponibilità Iva per opzione sarebbe in vigore – prima di tale provvedimento – solo per i nuovi contratti, per i quali l'opzione per l'imposizione Iva viene esercitata immediatamente nell'atto.

A conclusione opposta – ed in tal senso la Confedilizia ha fornito tempetsive istruzioni alle Associazioni territoriali subito dopo l'approvazione della legge di conversione del decreto legge – si arriva se si considera che normalmente le opzioni (e le revoche) previste in materia di Iva e di imposte dirette vengono comunicate all'Amministrazione finanziaria solo successivamente, tenendo conto del comportamento concludente già assunto dal contribuente durante l'anno d'imposta.

E' certa, invece, la possibilità di emettere immediatamente le fatture con Iva per i contratti di locazione imponibili Iva in base ai requisiti in capo al locatario, in quanto per tali contratti il regime di imponibilità Iva si applica immediatamente e di diritto, a prescindere dall'opzione.

## **Locazione finanziaria**

Si prevede che le somme corrisposte a titolo d'imposta proporzionale di registro per i contratti di leasing, anche se assoggettati ad Iva, aventi ad oggetto immobili strumentali, possano essere portate, nel caso di riscatto della proprietà del bene, a scomputo di quanto dovuto a titolo d'imposta ipotecaria e catastale.

## **COMPRAVENDITE**

### **Regime Iva/Registro**

1. Viene prevista l'estensione del regime di esenzione Iva alle cessioni di tutti i fabbricati diversi da quelli di cui al successivo punto 2 (essenzialmente immobili abitativi), escluse:
  - quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che su di essi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
2. Con riferimento agli immobili strumentali per natura, viene sancito che sono esenti da Iva le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse:

- a) quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che su di essi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- b) quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione di imposta in percentuale pari o inferiore al 25%;
- c) quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni;
- d) quelle per le quali il cedente, nel relativo atto, abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione Iva.

Trattandosi di regime fondato sulla medesima impostazione, si richiamano le considerazioni sopra svolte in tema di esercizio e funzionamento dell'opzione per l'imponibilità Iva nonché di rettifica della detrazione e di pro-rata.

Viene previsto che in caso di imponibilità Iva – per legge o a seguito di esercizio dell'opzione – siano dovute le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale. In particolare, l'imposta ipotecaria è stabilita nella misura del 3%; l'imposta catastale è stabilita nella misura dell'1%. Con un prelievo complessivo, dunque, pari al 4%, che costituisce una tassazione aggiuntiva rispetto al previgente regime delle compravendite soggette ad Iva.

Tale misura è ridotta alla metà (per una misura totale, dunque, del 2%) per gli atti di cui siano parte:

- a) fondi immobiliari;
- b) banche e intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria.

Per le cessioni degli immobili strumentali, l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, nella misura fissa di euro 168, sia per le cessioni assoggettate ad Iva che per quelle esenti dall'imposta.

Si riporta di seguito una tabella illustrativa della situazione prodotta dal provvedimento.

#### **COMPRAVENDITE DI IMMOBILI STRUMENTALI**

<b>Caratteristiche cedente</b>	<b>Caratteristiche cessionario</b>	<b>Regime Iva</b>	<b>Misura imposte</b>
Impresa costruttrice o ristrutturatrice, che venda entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento	Chiunque	Imponibilità	Registro = 168 euro Ipotecaria = 3% Catastale = 1%
Altri soggetti Iva	- Soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni - Soggetti con pro-rata di detraibilità maggiore o uguale al 25%	Imponibilità	Registro = 168 euro Ipotecaria = 3% Catastale = 1%
Altri soggetti Iva	Altri soggetti Iva	Esenzione	Registro = 7% Ipotecaria = 3% Catastale = 1%

## COMPRAVENDITA DI IMMOBILI ABITATIVI

Caratteristiche cedente	Caratteristiche cessionario	Regime Iva	Misura imposte
Impresa costruttrice o ristrutturatrice che venda entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento	Chiunque	Imponibilità	Registro = 168 euro Ipotecaria = 168 euro Catastale = 168 euro
Altri soggetti Iva	Chiunque	Esenzione	Registro = 7% Ipotecaria = 168 euro Catastale = 168 euro ( <i>Prima casa:</i> Registro = 3% Ipotecaria = 1% Catastale = 2%)

### Tassazione su base catastale delle compravendite fra privati: nuove regole

Come noto, la Finanziaria 2006 ha introdotto un regime opzionale di determinazione della base imponibile per le compravendite di immobili, consentendo di tassare i trasferimenti di immobili abitativi (e loro pertinenze) posti in essere fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, sulla base del valore catastale anziché – come prevede la regola generale – sulla base del prezzo (introducendo così il cosiddetto “doppio binario”). La stessa norma ha previsto che in tale fattispecie gli onorari notarili sono ridotti del 20%. Fermo restando tale doppio regime di tassazione, il provvedimento in esame integra le disposizioni della Finanziaria 2006 stabilendo alcune novità con riferimento ai soli casi di utilizzo del nuovo, facoltativo criterio di tassazione. In particolare:

- viene sancito che, pur in presenza di opzione per la tassazione delle compravendite su base catastale, “le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito”;
- viene stabilito che in caso di occultamento, anche parziale, del corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo (anziché sul valore catastale), con applicazione della sanzione amministrativa dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 del Testo unico dell'imposta di registro (fattispecie della “insufficiente dichiarazione di valore”);
- viene innalzata dal 20 al 30% la misura della riduzione degli onorari notarili.

### Limitazione al potere di accertamento meno estesa

Come noto, il Testo unico dell'imposta di registro esclude la possibilità di rettificare il valore degli immobili oggetto di trasferimento, qualora esso sia pari o inferiore al valore catastale.

Il provvedimento in esame stabilisce ora che tale regola trovi applicazione solo con riferimento alle cessioni di immobili e relative pertinenze “disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni” (Finanziaria 2006).

N.B. L'interpretazione letterale della norma sopra riportata – che parla di cessioni “disciplinate” dalle disposizioni della Finanziaria 2006 citate al punto 1 – consente di ritenere che la limitazione al potere di accertamento degli uffici finanziari continui ad applicarsi a tutte le cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze; e non solo – come interpretato da taluno – a quelle cessioni, fra queste ultime, per le quali venga esercitata l'opzione per la tassazione su base catastale: è indubbio infatti che tutte le cessioni in questione siano “disciplinate” dalla citata norma della Finanziaria 2006. In tal senso si è espressa anche l'Agenzia delle entrate con la Circolare n. 28/E.

Per effetto della rimozione del predetto limite alla potestà di rettifica, agli atti sopra richiamati tornano applicabili le disposizioni generali che consentono all'ufficio di rettificare il valore dichiarato sulla base del valore venale dell'immobile.

### **Accertamento sulla base del “valore normale”**

Vengono ampliati i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari in relazione alle dichiarazioni presentate ai fini Iva. In particolare, viene consentito agli uffici – relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze – di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura inferiore al "valore normale" del bene, per tale intendendosi “il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi”. La dichiarazione di un corrispettivo inferiore al "valore normale" del bene integra ora, pertanto, la prova dell'esistenza di operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno luogo a detrazione. Cosa che prima avveniva solo in presenza di elementi documentali che indicassero tali incongruenze (verbali, fatture ecc.).

In coerenza con tale nuovo criterio, viene soppressa la norma che escludeva la rettifica ai fini Iva del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, qualora lo stesso fosse stato indicato nell'atto in misura non inferiore al valore catastale.

Collegata a questa è la disposizione che dispone per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il "valore normale" non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.

Analogo norma sul potere di rettifica sulla base del “valore normale” viene prevista, ai fini delle imposte sui redditi, per i redditi di impresa. Gli uffici finanziari, pertanto, possono rettificare direttamente il reddito d'impresa tenendo conto del "valore normale" dei beni immobili ceduti quando questo risulti superiore al corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dimostrare, ad esempio, l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili. Il concetto di "valore normale" dei beni da assumere come parametro di riferimento ai fini del controllo è analogo a quello valido ai fini Iva e sopra definito.

### **Detraibili le spese di mediazione per la prima casa**

Viene consentita la detrazione – nella misura del 19% e per un importo non superiore a 1000 euro per ciascuna annualità – dei compensi pagati ad intermediari immobiliari in relazione all'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Secondo l'Agenzia delle entrate (Circolare n. 28/E), l'importo di 1000 euro costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in un unico anno di

imposta. Sempre secondo l’Agenzia, se l’acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

### **Dichiarazioni obbligatorie**

Viene stabilito che all’atto della cessione dell’immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l’obbligo di rendere dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante:

- l’indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo;
- la specificazione se ci si sia avvalsi o meno di un mediatore;
- in caso di utilizzo di un mediatore: l’ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l’indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell’agente immobiliare.

Per il caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, viene prevista una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro e la possibilità, ai fini dell’imposta di registro, che i beni trasferiti siano assoggettati ad accertamento di valore.

### **RISTRUTTURAZIONI**

#### **Iva al 10% e detrazione Irpef al 36% dall’1.10.2006 al 31.12.2006**

Si prevede che l’aliquota Iva per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa – attualmente fissata al 20% – sia ridotta al 10% “per le prestazioni fatturate a decorrere dal 1° ottobre 2006” e sino alla fine dell’anno.

Per lo stesso periodo (1.10.2006-31.12.2006) viene fissata al 36% la misura della detrazione Irpef per gli interventi di ristrutturazione di case di abitazione e di parti comuni di edifici residenziali (più precisamente: interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per le parti comuni di edifici; anche interventi di manutenzione ordinaria, solo per le parti comuni).

Si ricorda che è invece prevista stabilmente al 10% l’aliquota Iva per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Per il periodo in questione (1.10.2006-31.12.2006) il limite di spesa viene fissato in 48.000 euro per ogni singola abitazione. Con tale modifica, il limite sul quale calcolare la detrazione Irpef è ora espressamente fissato in relazione all’immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

Con la Circolare n. 28/E, l’Agenzia delle entrate ha espresso l’avviso che le disposizioni riguardanti la riduzione della misura dell’aliquota Iva al 10% e l’abbattimento della misura della detrazione dall’Irpef al 36% siano strettamente correlate. Con la conseguenza che la detrazione dall’Irpef nella misura del 41% può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con l’aliquota del 20%. Coerentemente, per i lavori fatturati con l’aliquota del 10% dovrà essere applicata la detrazione dall’Irpef nella misura del 36%.

#### **Obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera**

Viene previsto che condizione per l’applicazione della detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio sia che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

La disposizione del comma 19 si applica in relazione alle “spese sostenute” a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto (4 luglio). Si tratta di disposizione infelice che porterebbe – se letteralmente applicata – alla negazione dell’agevolazione con riferimento alle spese effettuate dopo il 4 luglio ma fatturate in precedenza (e quindi quando non vigevo l’obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera). Deve pertanto ritenersi sufficiente l’inserimento di tale indicazione in

tutte le fatture emesse dal 4 luglio, indipendentemente dal momento in cui la relativa spesa sia stata “sostenuta”.

## **ICI**

### **Nuovi termini di versamento**

Vengono modificati – a partire dal 2007 – i termini di versamento dell’imposta comunale sugli immobili. In particolare:

- il termine per il pagamento della prima rata, di acconto, viene fissato al 16 giugno (rispetto all’attuale termine del 30 giugno);
- il termine della seconda rata, a saldo, viene fissato al 16 dicembre (rispetto all’attuale termine del 20 dicembre).

### **Nuove modalità di versamento**

Viene disposto che – dopo che sarà stato emanato uno specifico provvedimento attuativo da parte dell’Agenzia delle entrate – l’Ici potrà essere liquidata in sede di dichiarazione dei redditi e potrà essere versata con le modalità previste per imposte sui redditi ed Iva (ad es., attraverso il modello F24).

Trattandosi dell’introduzione di una modalità facoltativa, resteranno dunque utilizzabili – anche dopo l’emanazione del citato provvedimento e salvo contrarie disposizioni da parte dei Comuni – le modalità di versamento attualmente previste (come il conto corrente postale).

### **Prevista eliminazione dell’obbligo di dichiarazione**

Con riferimento alla dichiarazione Ici (da presentarsi, come noto, relativamente agli immobili per i quali, nel corso dell’anno precedente, si siano verificate modificazioni nella soggettività passiva, ovvero nella struttura o destinazione dell’immobile, che abbiano determinato un diverso debito di imposta), viene dapprima stabilito che “a decorrere dall’anno 2007” è soppresso il relativo obbligo e di presentazione della dichiarazione. Successivamente, però, viene precisato – con una disposizione aggiunta in sede di conversione in legge del decreto – che “fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell’Agenzia del territorio, rimane in vigore l’obbligo di presentazione della dichiarazione”. Con la conseguenza – deve ritenersi – che l’effettiva soppressione dell’obbligo in questione si avrà solo con l’emanazione del citato provvedimento.

### **Esenzione per il non-profit**

Con un nuovo intervento su una norma ultimamente più volte modificata, viene stabilito che l’esenzione Ici prevista – dalla lettera i) dell’art. 7, comma 1, del D.lgs. 504/’92 – per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione e di culto degli enti ecclesiastici “si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale”.

### **TASSABILI LE PLUSVALENZE DA CESSIONI DI IMMOBILI DONATI**

Viene stabilito che le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione costituiscono “redditi diversi”, e come tali sono imponibili, quando la cessione avviene

entro cinque anni dalla data di acquisto da parte del donante. Ai fini del calcolo della plusvalenza, come prezzo di acquisto o costo di costruzione si assume quello sostenuto dal donante.

## **NUOVA DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE**

Viene introdotta una nuova definizione di area fabbricabile valida ai fini dell'Ici, dell'Iva, dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi.

Secondo la nuova disposizione – che l'Agenzia delle entrate (Circolare n. 28/E) considera “di natura interpretativa” – “un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”.

In proposito, resta confermata l'interpretazione della Confedilizia di cui a *Confedilizia notizie* n. 5/2006.

## **TRASFERIMENTI DI IMMOBILI IN PIANI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI**

La Finanziaria 2001 aveva disposto l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa ai trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento.

Il provvedimento in esame abroga tale disposizione “ad eccezione che per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione”.

Per quanto riguarda il trattamento fiscale cui assoggettare i trasferimenti oggetto della abrogata agevolazione, l'Agenzia delle entrate (Circolare n. 28/E) fa presente che gli stessi sconteranno l'imposta di registro nella misura proporzionale dell'8%, e l'ipotecaria e catastale rispettivamente nella misura del 2% e dell'1%.

## **NUOVI PARAMETRI PER LE “SOCIETA' DI COMODO”**

Viene previsto un inasprimento dei parametri imposti dalla disciplina delle società non operative (c.d. società di comodo). Il decreto, infatti, prevede sia un aumento delle percentuali per la determinazione dell'ammontare dei ricavi presunti, che le società devono rispettare per non essere considerate “di comodo”, sia un innalzamento delle percentuali per la determinazione del reddito minimo.

Si ricorda che la disciplina delle società non operative si applica a tutte le società di capitali e di persone, escluse le società semplici. Le società immobiliari, a decorrere dall'esercizio attualmente in corso, dovranno verificare la propria operatività sulla base dei nuovi parametri.

Relativamente ai beni immobili, il decreto prevede:

- 1) l'incremento dal 4% al 6% del parametro da tenere in considerazione per la determinazione dei ricavi presunti, applicato, come prima, alle risultanze medie del costo degli immobili nell'esercizio di riferimento e nei due precedenti, assunti al lordo degli ammortamenti;
- 2) l'innalzamento dal 3% al 4,75% del parametro da tenere in considerazione per la determinazione del reddito minimo, applicato, come prima, al valore degli immobili posseduti nell'esercizio di riferimento.

Si ritiene, in considerazione dell'incremento del parametro relativo alla determinazione dei ricavi presunti, che più facilmente potranno risultare operative le società che posseggono i propri immobili da molti anni, in quanto il costo storico iscritto in bilancio (salvo eventuali rivalutazioni) sarà certamente modesto. Per gli immobili acquistati di recente, invece, risulta difficile che le società possano conseguire ricavi superiori a quelli presunti, in quanto l'aliquota del 6%, quale parametro

per determinare i ricavi presunti, per gli immobili, risulta certamente più elevata rispetto alla rendita media che è possibile ottenere dal mercato delle locazioni.

Le conseguenze per le società che sulla base dei nuovi parametri dovessero risultare non operative sono le seguenti:

- a) il reddito imponibile dovrà essere adeguato a quello minimo, calcolato come in passato;
- b) l'eccedenza del credito Iva risultante dalla dichiarazione non potrà né, come in passato, essere chiesta a rimborso, né essere utilizzata in compensazione con altri tributi e contributi;
- c) l'eccedenza del credito Iva risultante dalla dichiarazione non potrà essere detratta dall'Iva a debito, qualora per tre periodi d'imposta consecutivi la società non operativa non effettui operazioni rilevanti ai fini Iva.

## **IMPUGNABILITÀ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU IMMOBILI**

Viene prevista – quale ulteriore ipotesi per la quale è proponibile ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale – l'iscrizione di ipoteca sugli immobili.

## **RITENUTE E CONTRIBUTI DOVUTI DA APPALTATORI E SUBAPPALTATORI**

Viene sancita la responsabilità solidale degli appaltatori per l'effettuazione ed il versamento delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali ed assicurativi obbligatori dovuti dai subappaltatori per i propri dipendenti.

La responsabilità solidale in esame non può eccedere l'ammontare del corrispettivo dovuto dall'appaltatore al subappaltatore. Essa viene meno ove l'appaltatore verifichi, tramite l'acquisizione della necessaria documentazione, l'effettuazione ed il versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente ed il versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali a cui è tenuto il subappaltatore in relazione alle prestazioni di lavoro dipendente concernenti l'opera, la fornitura o il servizio affidati. Fino a quando il subappaltatore non esibisce all'appaltatore la predetta documentazione, quest'ultimo avrà facoltà di sospendere la corresponsione dei corrispettivi dovuti al subappaltatore.

Le nuove disposizioni – che richiedono l'emanazione di un provvedimento attuativo – si applicano ai contratti appalto e subappalto rilevanti ai fini Iva, con esclusione dei committenti non esercenti attività commerciale. Non si applicano, pertanto, ai condominii.

4.9.2006

*CONFEDILIZIA-Uffici tributario e legale*