

Circolare n.7/2006

La Manovra d'estate 1: gli Immobili

Premessa

Si porta a conoscenza che il Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, pubblicato in pari data nella Gazzetta Ufficiale n. 153 (Decreto) e convertito, con modifiche, dalla legge 248 dell'11 agosto 2006, pubblicata in pari data nella Gazzetta Ufficiale n. 186, concernente "Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione pubblica", (la Manovra d'estate) ha introdotto, in particolare, rilevanti novità in materia di imposte sui redditi e di altre imposte indirette.

Con il presente lavoro, tenendo anche in considerazione le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con le circolari n. 27 e n. 28 del 4 agosto 2006, si intende fornire un primo quadro sulle principali modifiche intervenute.

Verranno analizzate innanzitutto le novità introdotte in materia di immobili e con successive specifiche circolari tratteremo le novità in materia di:

- Iva in generale;
- società estere e società non operative;
- reddito di impresa;
- reddito di lavoro autonomo;
- nuovi termini e modalità di accertamento nonché di trasmissione delle dichiarazioni e dei versamenti;
- acconti Ires e Irap per il 2006.

Ovviamente, tale lavoro non ha l'obiettivo di essere esaustivo, ma solo di fornire una concreta informazione preliminare sui nuovi strumenti previsti dal decreto, che potranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti, in sede applicativa.

Salvo che non sia diversamente desumibile dal testo, per "articolo/i" e sue abbreviazioni, si intendono gli articoli del Decreto, come risultanti dalla Legge di conversione.

Novità in materia di immobili

1. Nuove modalità di tassazione delle cessioni e delle locazioni di immobili – Art.35 commi da 8 a 10 sexies

La Manovra d'estate (la Manovra), non senza brividi e incertezze per gli operatori, nel solco di quanto previsto a livello europeo, ha introdotto un regime generalizzato di esenzione Iva per i trasferimenti e per le locazioni di tutte le tipologie di fabbricati, effettuate da parte di soggetti all'imposta sul valore aggiunto (comprese le società immobiliari e quelle che realizzano operazioni di locazione finanziaria), con alcune importanti eccezioni.

La normativa precedente circoscriveva l'esenzione IVA solo ed esclusivamente ai fabbricati a destinazione abitativa e nell'ambito di tale scenario facevano comunque eccezione (restando pertanto assoggettate ad IVA) :

- le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa, effettuate dalle imprese che li avevano costruiti o avevano eseguiti su di essi interventi di recupero edilizio¹ e dalle società immobiliari di rivendita;
- le locazioni finanziarie;
- le locazioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate dalle imprese che li avevano costruiti per la rivendita;

Le cessioni e le locazioni esenti IVA, in base al principio di alternatività Iva/imposta di registro, erano inoltre assoggettate ad imposta di registro in misura proporzionale², con la particolarità dell'aliquota agevolata dell'1%, nel caso in cui cessionario fosse stata una società immobiliare di rivendita e questa si fosse impegnata a rivendere il bene entro un triennio.

Le imposte ipocatastali venivano applicate in misura proporzionale³ o fissa, a seconda che fosse cessione soggetta a registro od ad IVA.

Il nuovo sistema prevede invece un articolato regime impositivo IVA/imposta di registro/ipocatastali, che ruota intorno alla differenza esistente tra immobili a destinazione abitativa e immobili strumentali e, nell'ambito di quest'ultima categoria intorno alla qualità dei soggetti interessati nell'operazione, stabilendo per ciascuna fattispecie rilevante, un trattamento fiscale differenziato.

¹ Trattasi di imprese che eseguono, anche mediante contratto di appalto, interventi di recupero edilizio di cui all'art.31, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 1978.

² Con le aliquote previste in base alla natura dell'acquirente (es. prima casa).

³ Fermo restando i benefici previsti per l'acquisto "prima casa".

Bisogna precisare che per fabbricati strumentali devono considerarsi tutti gli immobili diversi da quelli a destinazione abitativa (classificabili nella categoria A, con esclusione dei fabbricati di tipo A10), che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

1.1 Cessione di immobili ad uso abitativo

Le cessioni degli immobili a destinazione abitativa (effettuate dai soggetti IVA) sono in via generale esenti, con l'unica eccezione delle cessioni effettuate da parte delle imprese di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati ultimati o ristrutturati⁴ da non più di quattro anni, che rimangono invece soggette ad IVA.

Nel caso di cessione imponibile, ovviamente, si renderanno applicabili le aliquote IVA ordinariamente previste⁵, mentre l'imposta di registro e le ipocatastali saranno applicate in misura fissa pari ad euro 168,00 ciascuna.

Nei casi di cessione di beni in esenzione IVA, l'imposta di registro, nonché le imposte ipotecarie e catastali, come previsto anche nella precedente normativa, si applicheranno in misura proporzionale, corrispondente, rispettivamente al 7 per cento, al 3 per cento e all'1 per cento.

Restano valide le disposizioni relative all'acquisto della prima casa che, consentono l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, corrispondente al 3 per cento e delle imposte ipocatastali nella misura fissa.

1.2. Locazione di immobili ad uso abitativo

Per quanto riguarda gli immobili abitativi locati da parte di soggetti IVA, la Manovra ha introdotto il regime di esenzione ai fini IVA per tutte le relative tipologie di locazione, comprese quelle finanziarie.

Correlativamente, per tali contratti si applicherà l'imposta di registro in misura proporzionale del 2 per cento, come previsto dalla normativa precedente.

A differenza di quanto previsto nella precedente normativa, laddove i contratti soggetti ad Iva potevano non essere registrati, con la nuova disposizione questi ora sono soggetti all'obbligo di registrazione e all'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale.

⁴ Vedi nota n.1.

⁵ 10% in via generale, 20% per i beni immobili "di lusso", 4% per la prima casa.

Un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanarsi entro il 15 settembre 2006, individuerà i termini e le modalità degli adempimenti e del versamento dell'imposta.

1.3.Cessione di immobili strumentali

La Manovra ha tracciato, per tutte le operazioni di cessione di immobili strumentali, un vero percorso ad ostacoli, dove l'esatta identificazione della tipologia di tassazione indiretta sarà la risultante di un complesso processo di verifica di molteplici condizioni, che involgeranno qualità soggettive ed oggettive delle parti interessate.

Dall'analisi della matrice delle combinazioni possibili viene da chiedersi, in tutta sincerità, se ragioni di gettito possano mai giustificare un simile groviglio fiscale.

Entrando nel merito delle nuove disposizioni, le cessioni degli immobili strumentali (ed operazioni equiparate) sono soggette ad IVA secondo aliquote ordinarie⁶ quando:

- a) tali cessioni vengono effettuate da parte di imprese di costruzione o che vi hanno eseguito lavori di restauro o di ristrutturazione⁷ entro i quattro anni successivi l'ultimazione della costruzione o l'intervento di recupero edilizio;
- b) tali cessioni vengono effettuate da qualunque soggetto IVA, nei confronti di cessionari soggetti passivi di imposta, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività, da cui deriva il diritto ad esercitare la detrazione di imposta pagata sugli acquisti in percentuale pari o inferiore al 25 per cento.

Per permettere al venditore di applicare correttamente la norma, nell'atto di vendita deve essere riportata la dichiarazione, con cui il cessionario comunica al cedente se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25 per cento.

La percentuale di detrazione è ricavabile in via provvisoria dal pro-rata dell'anno precedente e, nei casi in cui non è possibile determinarla, in base ad una percentuale di detrazione presuntiva.

In ogni caso, al termine del periodo di imposta in cui è avvenuta la cessione, che, salvo l'esercizio dell'opzione di cui alla lettera d) successiva, andrà effettuata secondo un regime di esenzione IVA provvisorio, se la percentuale di detrazione del cessionario risultasse non superiore al 25 per cento, questi dovrà comunicarlo al cedente per l'assoggettamento ad IVA dell'operazione.

⁶ Se ne ricorrono le condizioni (Legge Tupini – Prima Casa), saranno applicabili le aliquote agevolate.

⁷ Vedi nota n.1.

- c) tali cessioni vengono effettuate da qualunque soggetto IVA nei confronti di cessionari (privati persone fisiche – enti non commerciali), che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professioni.

Nel caso in cui il cessionario fosse un ente che svolge sia attività commerciale, che attività non commerciale, nell'atto l'ente dovrà dichiarare che sta effettuando una compravendita in relazione allo svolgimento dell'attività non commerciale.

- d) taluna delle parti ne faccia espressamente richiesta nell'atto di trasferimento (opzione).
La considerazione che anche il cessionario (oltre che il cedente) possa optare per l'applicazione dell'IVA dovrebbe discendere dalla lettura della circolare n.27, che espressamente prevede che la suddetta opzione possa essere esercitata "da parte dei soggetti interessati alla cessione".

In tutti gli altri casi, la cessione di immobili strumentali sarà esente da IVA.

Relativamente all'imposta di registro, la Manovra dispone che in tutte le cessioni di immobili strumentali (soggette ad IVA od esenti), essa è dovuta nella misura fissa di 168 euro.

Mentre le imposte ipotecarie e catastali si applicheranno, salvo i casi di compravendite da parte di istituti creditizi e finanziari, di cui in seguito, proporzionalmente nella misura, rispettivamente, del 3 per cento e dell'1 per cento.

1.4. Locazione di immobili strumentali

Per quanto riguarda le locazioni di immobili strumentali, la Manovra introduce un sistema pressoché analogo a quello stabilito per le cessioni e pertanto esse sono imponibili ai fini IVA solo quando sono effettuate:

- a) nei confronti di cessionari soggetti passivi di imposta, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività, da cui deriva il diritto ad esercitare la detrazione di imposta pagata sugli acquisti in percentuale pari o inferiore al 25 per cento;
- b) nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professioni;
- c) taluna delle parti ne faccia espressamente richiesta in contratto.

In tutti gli altri casi, le locazioni saranno esenti da IVA.

L'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, in misura proporzionale, sia per le locazioni assoggettate ad Iva che per quelle esenti, in misura pari all'1 per cento.

Per quanto concerne la registrazione dei contratti di locazioni avente ad oggetto gli immobili strumentali si rimanda al punto 1.2, con la specifica che, per i contratti di locazione che, alla data

di entrata in vigore del Decreto, non sono stati assoggettati a registro in quanto imponibili ai fini Iva, le parti devono presentare una dichiarazione, nella quale può essere esercitata l'opzione di imponibilità.

1.5. Leasing immobiliare

Per le operazioni di leasing immobiliare, la Manovra ha introdotto un ulteriore differenziato sistema di tassazione, ordinario per la locazione in quanto tale e per la compravendita di immobili abitativi, agevolato per quanto concerne le fasi di acquisto di immobili strumentali da parte dell'intermediario creditizio e di riscatto da parte dell'utilizzatore.

Come accennato, nel periodo di durata del contratto di leasing si applicano le disposizioni previste per le locazioni in generale:

- a) per i fabbricati a destinazione abitativa: esenzione IVA ed applicazione dell'imposta di registro pari al 2 per cento sul canone;
- b) per i fabbricati strumentali: regime IVA secondo la casistica prevista, di cui sopra 1.4, ed imposta di registro all'1 per cento sul canone.

Relativamente alla cessione di immobili abitativi, se l'acquisto del concedente è avvenuto da soggetti IVA, esso sarà di regola esente, salvo il caso di acquisto da imprese obbligate all'IVA sulla base delle nuove disposizioni, di cui sopra 1.1, mentre il riscatto da parte dell'utilizzatore sarà sempre esente IVA.

Relativamente alla cessione di immobili strumentali, l'acquisto del concedente da soggetti IVA ed il riscatto dell'utilizzatore saranno soggetti ai regimi IVA e imposta di registro, applicabili per i casi di cessione sopra evidenziati 1.3, mentre (a far data dal 1° ottobre 2006) l'imposta ipotecaria è ridotta dal 3 per cento all'1,5 per cento e l'imposta catastale dall'1 per cento 0,50 per cento.

Infine, per evitare una doppia imposizione relativamente ai trasferimenti dei soli immobili strumentali (ma occorrono conferme chiare sull'inapplicabilità agli immobili abitativi) derivante da contratti di locazione finanziaria, è stato previsto che, in sede di riscatto finale del bene, l'imposta di registro precedentemente corrisposta sui canoni periodici (1% dei canoni) può essere posta a decurtazione dell'importo dovuto a titolo di imposte ipotecarie e catastali.

La riduzione dell'imposta ipotecaria dal 3 per cento all'1,5 per cento e dell'imposta catastale dall'1 per cento 0,50 per cento, nonché la compensazione all'atto del riscatto, sono previste anche per i trasferimenti di immobili strumentali facenti parte di banche, istituti creditizi e fondi immobiliari chiusi.

1.6. Locazioni di azienda

La normativa applicata anteriormente all'entrata in vigore del Decreto disponeva, in materia di affitti di azienda, che se il locatore:

- era un imprenditore individuale, che affittava l'unica azienda, il contratto era assoggettato ad imposta di registro: (i) nella misura del 2 per cento, da applicarsi sui valori immobiliari e del 3 per cento, da applicarsi sui valori non immobiliari, qualora il contratto prevedeva un canone per la parte immobiliare e un canone per la parte mobiliare; (ii) nella misura del 3 per cento, qualora questo prevedeva un unico canone per la parte immobiliare e per la parte mobiliare;
- era un'impresa con più aziende, ovvero che affittava solo un ramo della propria azienda, o si trattava di società, i canoni di fitto erano assoggettati ad IVA ad aliquota ordinaria e bisognava corrispondere l'imposta di registro in misura fissa di euro 168,00.

La Manovra, al fine di evitare che determinati soggetti possano affittare un immobile commerciale simulando un fitto d'azienda e non pagare l'imposta di registro nella misura dell'1 per cento, previsto per tutte le locazioni di fabbricati strumentali, comprese quelle soggette ad IVA, ha previsto una deroga al regime di tassazione previsto per la locazione di azienda, estendendo a questa il nuovo regime di tassazione applicabile alle locazioni di fabbricati, quando si verificano contemporaneamente due condizioni:

- il valore normale (di mercato) dei fabbricati strumentali deve risultare superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- l'eventuale applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro secondo le regole previste per le locazioni d'azienda, unitariamente considerata, non deve consentire il conseguimento di un risparmio d'imposta rispetto a quella prevista per le locazioni di fabbricati.

Pertanto, la locazione dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale non sarà attratta da questa disposizione, in quanto il regime di tassazione precedente è più oneroso, ma lo saranno i contratti di locazione aventi ad oggetto alberghi, villaggi turistici e altri complessi dove il valore dell'immobile è prevalente rispetto al valore dell'azienda.

Si riporta qui di seguito un quadro di sintesi di tutte le ipotesi di tassazione di fabbricati ceduti o condotti in locazione.

REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO D.L. 223/2006

N	Immobile	Cedente	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecarie Catastali
1	Abitativo	Impresa di costruzione o di ristrutturazione che ha ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	4% prima casa	168 euro	168 + 168 euro
2				10% altre abitazioni		
3				20% lusso		
4	Abitativo	Altri soggetti IVA	Chiunque	Esente	3% prima casa	168 + 168 euro
5					7% altre abitazioni	2% + 1%
6	Abitativo	Soggetti privati	Chiunque	-	3% prima casa	168 + 168 euro
7					7% altre abitazioni	2% + 1%
8	Abitativo	Concedente Leasing per il riscatto	Chiunque	Esente	3% prima casa	168 + 168 euro
9					7% altre abitazioni	2% + 1%
N.	Immobile	Locatore	Conduttore	IVA	Registro	Ipotecarie Catastali
10	Abitativo	Soggetto IVA	Chiunque	Esente	2%	-
11	Abitativo	Privato	Chiunque	Esente	2%	-
12	Abitativo	Concedente Leasing per il canone	Chiunque	Esente	2%	-

N	Immobile	Cedente	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecarie Catastali
13	Strumentale	Impresa costruttrice o di ristrutturazione che ha ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	Imponibile 20%	168 euro	3% + 1%
14	Strumentale	Altri soggetti IVA	Soggetti con detraibilità fino al 25%	Imponibile 20%	168 euro	3% + 1%
15	Strumentale	Altri soggetti IVA	Soggetto non IVA (es. consumatore privato)	Imponibile 20%	168 euro	3% + 1%
16	Strumentale	Altri soggetti IVA con opzione	Chiunque	Imponibile 20%	168 euro	3% + 1%
17	Strumentale	Altri soggetti IVA senza opzione	Chiunque	Esente	168 euro	3% + 1%
18	Strumentale	Tutti i soggetti IVA	Concedente Leasing	Imponibile (1)	168 euro	1,50% + 0,50%
19				Esente (2)		
20	Strumentale	Soggetti Privati	Concedente Leasing	-	7%	3% + 1%
21	Strumentale	Soggetti Privati	Chiunque	-	7%	3% + 1%
N	Immobile	Locatore	Conduttore	Regime Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
22	Strumentale	Soggetto IVA	Soggetti con detraibilità fino al 25%	Imponibile	1%	-
23	Strumentale	Soggetto IVA	Soggetto non IVA (es. consumatore privato)	Imponibile	1%	-
24	Strumentale	Soggetto IVA con opzione	Altri soggetti	Imponibile	1%	-
25	Strumentale	Soggetto IVA senza opzione	Altri soggetti	Esente	1%	-
26	Strumentale	Concedente Leasing per il canone	Chiunque	Imponibile con opzione	1% (3)	-
26	Strumentale	Privato	Chiunque	-	2%	-

Note

- (1) Con IVA nei casi n.13 e 16
- (2) Esente nel caso n.17
- (3) L'imposta di registro si recupera sulle ipocatastali all'atto del riscatto.

2. Rettifica della detrazione Iva: Art 19 bis 2 D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633

Come è noto, uno dei principi cardine dell'imposta sul valore aggiunto prevede che (art.19 bis 2 DPR 633/72), qualora venga a modificarsi il regime di imponibilità delle operazioni attive, ciascun contribuente debba procedere ad opportune rettifiche (in aumento od in diminuzione) dell'IVA detratta negli anni precedenti, in costanza di vecchie norme, in relazione ai beni o servizi acquistati che, alla data della modifica, siano ancora utilizzati.

Per i beni immobili si presume per legge che il periodo di utilizzo "sensibile" sia di dieci anni dall'acquisto.

E' appena il caso di precisare, comunque, che la rettifica in questione riguarda solo ed esclusivamente quei soggetti, per i quali cambi il regime IVA delle operazioni attive.

La Manovra quindi, modificando il regime legale della compravendita degli immobili, ha anche azionato il meccanismo di difesa previsto dall'art.19bis 2 citato, innescando, nella prima versione del Decreto, clamorose e miliardarie rettifiche di detrazioni pregresse per tutti i soggetti coinvolti dalla nuova disciplina.

Per evitare uno scontro frontale tra il principio di correlatività del diritto alla detrazione ed il legittimo affidamento (ulteriore principio cardine dell'ordinamento tributario), in sede di conversione il legislatore ha preferito privilegiare il secondo, a talune condizioni ed in via transitoria.

Relativamente agli immobili a destinazione abitativa, non si procede alla rettifica della detrazione dell'IVA assolta in fase di acquisto, con riferimento a:

- a) fabbricati posseduti da qualunque soggetto IVA alla data del 4 luglio 2006;
- b) fabbricati posseduti dalle imprese che li hanno costruito o ristrutturati e alla data del 4 luglio 2006, il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o di ultimazione dei lavori è scaduto (fabbricati completati alla data del 4.7.2002).

Per le scadenze successive al 4 luglio, se entro quelle date il relativo fabbricato non dovesse essere ceduto (ad IVA), si ritiene che l'impresa (divenendo esente ogni eventuale cessione successiva di tale fabbricato) dovrà obbligatoriamente procedere, nello stesso periodo d'imposta di scadenza del quadriennio, alle rettifiche della detrazione precedentemente effettuate, secondo la tecnica "dei decimi residui", ovvero del pro-rata, a seconda della tipologia di attività esercitata.

Per quanto riguarda i fabbricati strumentali posseduti al 4 luglio 2006, si procederà alla rettifica dell'Iva detratta in fase di acquisto, secondo la tecnica "dei decimi residui", qualora nel primo atto, di vendita o di locazione, dell'immobile, stipulato dopo l'entrata in vigore della legge di conversione, non emerga alcun assoggettamento dell'atto ad imposizione, neanche per opzione.

3. Disposizioni in materia di accertamento di maggiori valori sulla compravendita di immobili

3.1. Accertamento di valore nelle cessioni di immobili: premesse

Allo scopo di combattere più efficacemente l'ampia evasione in campo immobiliare, la Manovra ha di fatto sancito la fine della valutazione automatica basata sui moltiplicatori delle rendite catastali, in tutte le transazioni nelle quali almeno una delle parti interessate sia soggetto IVA, ripristinando il riferimento al valore normale o di mercato.

Pur comprendendo le ragioni superiori del rispetto dei principi di equità fiscale, si teme tuttavia, che la strada scelta per recuperare le sacche di evasione, non sia la più efficace, poiché essa ha già fallito nel passato⁸ e che, anzi, questa sia solo foriera, da un lato, di un clamoroso ingolfamento del contenzioso con i contribuenti, e dall'altro, di danni patrimoniali enormi per gli stessi, poiché, solo sulla base di un giudizio unilaterale di non congruità, si troveranno esposti ai provvedimenti di natura "reale", oggi a disposizione dell'Erario per il recupero delle somme ritenute "evase" (fermo amministrativo delle autovetture, iscrizioni di ipoteca, ecc. ecc.).

Probabilmente, sarebbe bastato semplicemente innalzare, anche in modo cospicuo, i valori delle rendite catastali (od i suoi moltiplicatori) e si sarebbe raggiunto il medesimo risultato, con i non disprezzabili corollari di non paralizzare le attività degli uffici finanziari e di consentire, nei casi più eclatanti, al contribuente di opporsi nelle forme di rito agli aumenti fuori mercato.

3.1.1. Accertamento di valore ai fini IVA: articolo 35, commi 2, 3, e 23-bis

Con modifica apportata all'art. 54 del DPR 633 del 26 ottobre 1972 è consentito all'Amministrazione Finanziaria, relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze da parte dei contribuenti titolari di partita IVA, di rettificare

⁸ Le ragioni infatti dell'introduzione *illo tempore* della valutazione automatica risiedevano proprio nella sostanziale inefficacia di recuperi basati sul "valore normale".

direttamente la dichiarazione annuale IVA quando il corrispettivo della cessione medesima è stato dichiarato in misura inferiore al “valore normale”⁹ del bene.

In conseguenza di tale modifica il legislatore ha opportunamente:

- o abrogato l’art. 15 del decreto legge 23 febbraio 1995, n. 41 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;
- o integrato l’articolo 39, comma 1, del DPR 29 settembre 1973, n. 600 in materia di accertamento delle imposte sui redditi pertanto gli uffici finanziari possono rettificare direttamente il reddito di impresa tenendo conto del “valore normale”¹⁰ dei beni immobili ceduti quando questi risulti superiore al corrispettivo dichiarato.

Inoltre è stato stabilito che per i trasferimenti immobiliari, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale non può essere inferiore all’ammontare del mutuo o del finanziamento erogato.

3.1.2. Accertamento di valore ai fini dell’imposta di registro: articolo 35, comma 23-ter

Come è noto, i commi 4 e 5 dell’articolo 52 del DPR 26 aprile n.131 disponevano che nei trasferimenti immobiliari il valore di corrispettivo non è soggetto a rettifica da parte degli uffici dell’Amministrazione Finanziaria, se dichiarato in misura pari o superiore al prodotto della moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento.

La nuova disposizione, con l’aggiunta del comma 5-bis al citato articolo 52, prevede che tale principio resta applicabile esclusivamente ai contratti stipulati a titolo oneroso con oggetto il trasferimento di un’abitazione tra persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di impresa, arte o professioni.

Per tutti gli altri casi (cessioni imponibili o esenti IVA – cessione da privato a soggetto IVA – cessioni tra privati di immobili non abitativi), a far data dal 4 luglio 2006, il valore di

⁹ Secondo quanto disposto dall’art. 14 del DPR 633 del 26 ottobre 1972 per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l’operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

¹⁰ Secondo quanto disposto dall’art. 9 del DPR del 22 dicembre 1986 n. 917 per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l’operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

corrispettivo dei trasferimenti immobiliari dovrà corrispondere al valore di mercato e non più a quello catastale rivalutato.

3.1.3. Attribuzione di poteri agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'imposta di registro: articolo 35, comma 24

Con la presente disposizione i poteri di controllo ed accertamento, concessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'accertamento delle imposte sui redditi, sono estesi all'ambito dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Quindi, anche gli uffici del Registro potranno avvalersi degli ampi poteri di accertamento e di indagine dei colleghi delle imposte dirette.

3.2. Trasferimenti immobiliari tra persone fisiche: articolo 35, commi 21, 22, 22-bis e 23

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) concedeva, relativamente alle imposte di registro, ipotecarie e catastale, applicabili alle cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze tra persone fisiche, che non svolgono attività commerciali, la possibilità di considerare come base imponibile, su cui applicare le citate imposte, il valore catastale, indipendentemente dal valore del corrispettivo indicato nell'atto notarile.

In tali situazione gli onorari notarili erano ridotti del 20 per cento.

La disposizione della Manovra ha precisato che il suddetto beneficio spetti, fermo restando che, a far data dal 4 luglio 2006:

- o il criterio di agevolazione viene meno, nel caso in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo pagato, ovvero lo dichiarino in atto in misura inferiore; in tal caso le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo con applicazione delle sanzioni pari al 50 per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata;
- o gli oneri notarili sono ridotti dal 20 per cento al 30 per cento.

Inoltre, così come in tutte le cessioni di immobili, le parti devono rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che indichi:

- o le modalità di pagamento;
- o l'eventuale ricorso ad attività di mediazione;

- o le eventuali spese per le attività di mediazione con le modalità di pagamento e la partita Iva o codice fiscale dell'agente immobiliare.

Se la dichiarazione viene omessa o resa in modo mendace o incompleto, i beni trasferiti vengono assoggettati ad accertamento di valore, oltre all'applicazione di una sanzione amministrativa da euro 500,00 ad euro 10.000,00.

A far data dal 1° gennaio 2007 infine, sarà possibile detrarre dall'imposta lorda, per un importo comunque non superiore a mille euro, il 19 per cento degli oneri sostenuti dai soggetti IRPEF per i compensi corrisposti, all'agente immobiliare per l'acquisto dell'abitazione da adibire ad abitazione principale.

4. Altre disposizioni in campo immobiliare

4.1. Definizione di area fabbricabile: articolo 36, comma 2

La definizione di area fabbricabile -"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione della Regione o da strumenti attuativi del medesimo"-, il cui ambito applicativo prima dell'entrata in vigore del Decreto era riservato all'imposta comunale sugli immobili, a far data dal 4 luglio 2006, è da considerarsi applicabile anche ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, dell'imposta del registro, delle imposte sui redditi dell'imposta comunale sugli immobili.

4.2. abolizione aliquota agevolata per i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati: articolo 36, comma 15

È stato abrogato il comma 3 dell'articolo 33 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 che prevedeva l'applicazione dell'aliquota agevolata dell'1 per cento ai fini dell'imposta di registro e in misura fissa ai fini delle imposte ipotecarie e catastali relativamente ai trasferimenti di immobili compresi in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, a condizione l'utilizzazione edificatoria avvenisse entro 5 anni dal trasferimento.

Con la nuova disposizione i trasferimenti di immobili citati tornano a scontare l'imposta di registro in misura dell'8% per cento, l'imposta ipotecaria in misura del 2 per cento e l'imposta catastale in misura pari all'1 per cento.

Unica eccezione è rappresentata dai trasferimenti di immobili compresi in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica.

I programmi di edilizia residenziale convenzionata pubblica comprendono tutti quegli interventi finalizzati alla costruzione di case da collocare a fasce protette di acquirenti, individuate sulla base del reddito, concesse in proprietà o in locazione, a fronte del pagamento di un prezzo o di un canone di favore e quindi non di mercato.

4.3. Plusvalenze derivanti da cessioni di immobili oggetto di donazioni: articolo 37, commi 38 e 39

E' stato modificata la lettera b), comma 1 dell'articolo 67 del TUIR in tema di cessioni a titolo oneroso di immobili acquisiti per donazione.

Il sistema previgente disponeva che l'eventuale plusvalenza determinatasi tra la differenza tra il prezzo di vendita e valore del bene acquisito per donazione non era imponibile.

Con la nuova disposizione è stato previsto che:

- in caso di cessione di immobili ricevuti per donazione, sussiste il presupposto per l'emersione di una plusvalenza imponibile, al pari di quanto avviene per gli immobili acquisiti a titolo oneroso, se il trasferimento avviene entro i cinque anni dall'acquisizione;
- il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante;
- per la determinazione del costo di acquisto o di costruzione da contrapporre al corrispettivo di cessione, si fa riferimento al costo del donante.

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Napoli, 14 settembre 2006

Dr. Marco Fiorentino

Dr. Maurizio Moccaldi Ruggiero