

STUDIO TRIBUTARIO VALUTARIO ASSOCIATO

www.stvaroma.it

Dr. Ida Zaccardi • Dr. Dario Statera • Dr. Carlo Costantini • Dr. Sergio Coria
Dr. Fabio Larussa • Rag. Eugenio Moretti • Dr. Alessandro Gianfrancesco • Dr. Francesco Basile

Roma, 13/9/2006

BOLLETTINO INFORMATIVO

L'11 agosto 2006 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 248/2006 che ha convertito in legge il decreto n. 223/2006; rispetto al testo che avevamo commentato con il nostro precedente bollettino del 10/7/2006 sono state introdotte numerose modifiche e aggiunte, che andiamo ora ad esaminare nel dettaglio, mantenendo - per quanto possibile - lo stesso schema adottato nella nostra comunicazione di luglio.

Si tratta, comunque, di un vero e proprio “**terremoto**” fiscale che avrà conseguenze pesanti, soprattutto nel settore immobiliare.

Disciplina IVA del subappalto (art.35 cc.5-6 ter)

Per le prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore, si applica la seguente disciplina:

- a) il prestatore del servizio (subappaltatore) deve emettere fattura senza addebitare IVA;
- b) il committente (costruttore) deve integrare la fattura ricevuta con l'indicazione dell'aliquota IVA applicabile e della relativa imposta, e annotarla sia nel registro delle fatture emesse (o dei corrispettivi) che in quello degli acquisti (c.d. meccanismo del *reverse charge*, per cui l'obbligo di pagamento dell'imposta viene a gravare non più sul prestatore del servizio, ma sul committente).

Associazione Professionale costituita in data 11 Giugno 1986
Cod.fisc. 07529530581 • part. IVA 01798431001

Via G.Nicotera, 29 - 00195 Roma • Telefono 06.32.17.652/654 – 06.32.17.743/744 • Fax: 06.32.17.712 • e-mail: info@stvaroma.it

Ovviamente la nuova disciplina va applicata soltanto se il committente è un soggetto IVA. Lo stesso meccanismo dovrà essere applicato anche agli eventuali rapporti di subappalto posti in essere dal subappaltatore.

La nuova disciplina si applicherà successivamente all'autorizzazione in materia da parte dell'U.E.

Sanzioni penali per il mancato versamento IVA (art.35 c.7)

Viene introdotta la sanzione penale della reclusione da sei mesi a due anni per chi non versa l'IVA dovuta in base alla dichiarazione annuale, per un ammontare superiore a 50.000 €, entro il termine previsto per il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta successivo (27 dicembre). L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che la norma sia applicabile già all'IVA risultante dalla dichiarazione relativa al 2005 non versata entro il 27/12/2006.

Analoga sanzione viene prevista per chi effettua compensazioni col modello F-24 utilizzando crediti non spettanti o inesistenti per un ammontare superiore a 50.000 € per ciascun periodo d'imposta.

Nuova disciplina IVA degli immobili posseduti da imprese (art.35 cc.8-10 sexies)

Questa parte è probabilmente quella che ha subito le maggiori modifiche rispetto all'originario testo del decreto.

Prima di entrare nel dettaglio delle nuove disposizioni è opportuno tener presente che l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che per immobili abitativi si devono intendere tutti quelli classificati o classificabili nella categoria catastale "A", con esclusione della categoria A/10, a prescindere dal loro effettivo utilizzo; tutti gli altri immobili, compresi ovviamente gli A/10, sono da ritenersi strumentali.

Fatta questa doverosa premessa, passiamo a vedere come la legge di conversione del decreto ha nuovamente modificato la disciplina in questione: tutti i contratti di locazione di immobili abitativi sono esenti da IVA, senza distinzione tra imprese di gestione immobiliare, di compravendita o di costruzione; rispetto al passato, quindi, diventano esenti le locazioni di abitazioni effettuate dalle imprese costruttrici.

Pertanto le imprese di questo tipo, che fino al 4/7/06 avevano locazioni del tipo ora ricordato soggette ad IVA subiranno due rilevanti conseguenze:

- 1) obbligo di registrare il contratto di locazione e di versare l'imposta di registro nella misura del 2% del canone annuo entro 30 giorni, e successivamente per ogni annualità del contratto; per i contratti già in essere alla data di entrata in vigore del decreto legge (4 luglio 2006) occorrerà presentare una apposita dichiarazione nei modi e nei tempi che verranno stabiliti da un provvedimento che l'Agenzia delle Entrate dovrà emanare entro il 15/9/2006;
- 2) perdita dell'IVA assolta sugli acquisti, in quanto ormai effettueranno esclusivamente operazioni esenti, e quindi avranno pro rata di detrazione pari a zero.

Anche le cessioni di fabbricati abitativi da parte delle imprese diventano esenti da IVA e soggette ad imposta di registro tranne due soli casi:

- 1) fabbricati ceduti dalle imprese costruttrici entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione (l'Agenzia delle Entrate ha precisato, come del resto aveva fatto già in passato, che si considerano imprese costruttrici anche quelle che si avvalgono di imprese terze per la esecuzione dei lavori);
- 2) fabbricati ceduti dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31 lettere c), d) ed e) Legge 457/78 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) entro quattro anni dalla data di ultimazione dell'intervento.

Per le imprese di compravendita immobiliare, quindi, le cessioni di fabbricati di civile abitazione diventano esenti IVA e soggette ad imposta di registro; inoltre viene stabilito che l'IVA pagata dalle suddette società sull'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa diviene indetraibile.

Per quanto riguarda i contratti di locazione di immobili strumentali, viene mantenuta l'esenzione IVA generalizzata prevista originariamente dal decreto legge, salvo tre importanti eccezioni per le quali è prevista l'imponibilità all'IVA nella misura del 20%:

- a) locazioni effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con pro rata di detrazione non superiore al 25%; al proposito si dovrà fare riferimento alla percentuale vigente al momento della stipula del contratto, nel quale dovrà essere menzionata la relativa dichiarazione da parte del conduttore. Il pro rata cui far riferimento sarà quello dell'anno precedente ovvero uno presunto nel caso di inizio dell'attività nel corso dell'anno. Se alla stipula del contratto il pro rata del conduttore è superiore al 25% e il locatore non opta per l'assoggettamento ad IVA, l'operazione sarà esente; tuttavia nel caso in cui, al termine del periodo d'imposta, risulti invece che il pro rata del conduttore non è superiore al 25%, il conduttore stesso dovrà comunicarlo al locatore per l'assoggettamento dell'operazione a IVA;
- b) locazioni effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni (soggetti non IVA o privati); nel contratto deve essere riportata la dichiarazione del conduttore di non agire nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- c) locazioni effettuate nei confronti di qualsiasi soggetto, nel caso in cui il locatore abbia optato per l'imponibilità IVA dell'operazione; l'opzione dovrà risultare dal contratto.

Da notare che tutti i contratti di locazione relativi a immobili strumentali, sia imponibili IVA che esenti, dovranno essere assoggettati all'imposta di registro nella misura dell'1%. Anche in questo caso, per i contratti già in essere alla data di entrata in vigore del decreto legge (4 luglio 2006) occorrerà presentare una apposita dichiarazione nei modi e nei tempi che verranno stabiliti da un

provvedimento che l'Agenzia delle Entrate dovrà emanare entro il 15/9/2006 per procedere alla registrazione degli stessi.

Nella stessa occasione potrà essere esercitata l'opzione per assoggettare il contratto ad IVA, con effetto fin dal 4/7/2006: pertanto, chi aveva continuato ad emettere fatture imponibili IVA sarà già in regola, mentre chi aveva emesso fattura esente dovrà, verosimilmente, emettere una nota di variazione IVA. In merito occorrerà attendere istruzioni più puntuali da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Infine le cessioni di fabbricati strumentali da parte delle imprese sono esenti da IVA tranne i casi seguenti:

- 1) fabbricati ceduti dalle imprese costruttrici entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione;
- 2) fabbricati ceduti dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31 lettere c), d) ed e) Legge 457/78 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) entro quattro anni dalla data di ultimazione dell'intervento;
- 3) cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con pro rata di detrazione non superiore al 25%; al proposito si dovrà fare riferimento alla percentuale vigente al momento della stipula dell'atto, nel quale dovrà essere menzionata la relativa dichiarazione da parte dell'acquirente. Il pro rata cui far riferimento sarà quello dell'anno precedente ovvero uno presunto nel caso di inizio dell'attività nel corso dell'anno. Se alla stipula dell'atto il pro rata dell'acquirente è superiore al 25% e il venditore non opta per l'assoggettamento ad IVA, l'operazione sarà esente; tuttavia nel caso in cui, al termine del periodo d'imposta, risulti invece che il pro rata dell'acquirente non è superiore al 25%, l'acquirente stesso dovrà comunicarlo al venditore per l'assoggettamento dell'operazione a IVA;
- 4) cessioni effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni (soggetti non IVA o privati); nell'atto deve essere riportata la dichiarazione del conduttore di non agire nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- 5) cessioni effettuate nei confronti di qualsiasi soggetto, nel caso in cui il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA dell'operazione; l'opzione dovrà risultare dall'atto e sarà vincolante solo per quello stesso atto, senza condizionare eventuali cessioni successive.

E' importante tener presente che per tutte le cessioni di immobili strumentali, sia imponibili IVA che esenti, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa, mentre le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura del 4% complessivo.

Per quanto riguarda il leasing immobiliare si applicano le medesime regole viste sopra per le locazioni; da ricordare che a partire dal 1°/10/2006 per il riscatto di immobili strumentali sono dovute le imposte ipotecarie e catastali nella misura ridotta del 2% anziché del 4%; inoltre, dalle stesse può essere scomputata l'imposta di registro dell'1% pagata sui canoni di leasing.

Possiamo riassumere quanto visto in precedenza nella seguente tabella:

Locatore/Cedente	Conduttore/ Acquirente	Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI				
Tutti i soggetti IVA	Chiunque (sia soggetti IVA che privati)	Esenti	2%	---
CESSIONI DI IMMOBILI ABITATIVI				
Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque (sia soggetti IVA che privati)	4% (1^casa) 10% (2^casa) 20% (lusso)	168 €	168 € + 168 €
Altri soggetti IVA	Chiunque (sia soggetti IVA che privati)	Esenti	3% (1^casa)	168 € + 168 €
			7% (2^casa)	3%
LOCAZIONI DI IMMOBILI STRUMENTALI				
Tutti i soggetti IVA	a) Soggetti con pro rata fino al 25%	20%	1%	---
	b) Privati o soggetti non IVA			
	Soggetti diversi da a) o b) se il locatore ha esercitato l'opzione			
	Soggetti diversi da a) o b) in mancanza di opzione	Esenti	1%	---
CESSIONI DI IMMOBILI STRUMENTALI				
Imprese costruttrici che hanno ultimato la costruzione da meno di 4 anni	Chiunque (sia soggetti IVA che privati)	20%	168 €	4%
Imprese di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque (sia soggetti IVA che privati)	10%	168 €	4%
Altri soggetti IVA	a) Soggetti con pro rata fino al 25%	20%	168 €	4%
	b) Privati o soggetti non IVA			
	Soggetti diversi da a) o b) se il cedente ha esercitato l'opzione			
	Soggetti diversi da a) o b) in mancanza di opzione	Esenti	168 €	4%

La legge di conversione è intervenuta anche sull'obbligo di riversare quota dell'IVA detratta all'atto dell'acquisto sugli immobili posseduti al 4/7/2006, precedentemente previsto dal decreto legge; ora viene disposto che l'obbligo riguarda soltanto gli immobili strumentali e solo nel caso in cui l'impresa che li possedeva alla data del 4/7/2006 non abbia optato per l'imponibilità IVA nel primo atto di vendita stipulato successivamente all'entrata in vigore della nuova normativa.

Per evitare manovre elusive, la legge di conversione ha previsto che la normativa stabilita per la locazione di immobili si applichi anche alla locazione d'azienda, qualora si verificino contemporaneamente due condizioni:

- 1) il valore normale dei fabbricati (cioè il valore in comune commercio) sia superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- 2) l'IVA e l'imposta di registro dovute sulla locazione di azienda siano complessivamente inferiori rispetto a quelle da versare effettuando la semplice locazione dei fabbricati.

Ricordiamo che l'operazione di affitto d'azienda è imponibile IVA e soggetta a imposta di registro in misura fissa (168 €), salvo il caso di affitto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale, nel qual caso l'operazione è esclusa da IVA e soggetta ad imposta di registro con l'aliquota del 3%.

Infine facciamo notare che potrebbero verificarsi casi in cui non si sa esattamente quale sia il comportamento da tenere in relazione ad operazioni effettuate nel periodo di vigenza del decreto legge, e cioè dal 4/7 all'11/8, sulla base di norme che non sono poi state convertite in legge e che quindi sono decadute fin dall'inizio (è come se non fossero mai esistite – *tamquam non essent*).

La stampa specializzata, al riguardo, ha riportato alcuni esempi: cessione di fabbricato strumentale ad un privato: nel periodo sopra ricordato l'operazione era esente IVA e soggetta ad imposta di registro; attualmente, invece è imponibile IVA. Nel silenzio della legge, si spera che in via interpretativa il Ministero ritenga definitive le operazioni effettuate secondo le norme all'epoca vigenti.

Autoveicoli adattati (art.35 c.11)

A prescindere dal tipo di omologazione ottenuta, gli autoveicoli che hanno subito adattamenti che non ne impediscono l'utilizzo per il trasporto privato di persone (ad esempio i SUV omologati autocarro) perdono la detraibilità dell'IVA e devono essere ammortizzati secondo le regole proprie degli altri veicoli (generalmente limite massimo pari a 18.076 € e deducibilità al 50%).

I veicoli in questione saranno individuati con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Conto corrente dedicato e modalità di incasso per i lavoratori autonomi (art.35 cc.12-12 bis)

Tutti i lavoratori autonomi sono obbligati a tenere uno o più conti correnti bancari o postali sui quali affluiscono obbligatoriamente gli incassi dell'attività esercitata e dai quali effettuano i prelevamenti per il pagamento delle spese. I suddetti conti correnti non devono necessariamente essere "dedicati" esclusivamente all'attività professionale, ma possono, eventualmente, essere utilizzati anche per operazioni non afferenti l'esercizio dell'arte o professione.

I lavoratori autonomi, inoltre, possono riscuotere i compensi professionali esclusivamente mediante assegni non trasferibili, bonifici o altre modalità di pagamento bancario o postale o sistemi di pagamento elettronico.

L'Agenzia delle Entrate ha specificato che gli incassi in contanti sono ammessi fino all'11/8/2006, data di entrata in vigore della legge in commento; dal 12/8/2006 al 30/6/2007 sono ammessi incassi in contanti per importi inferiori a 1000 €; dal 1°/7/2007 al 30/6/2008 il limite scenderà a 500 €; infine, dal 1°/7/2008 il limite sarà definitivamente pari a 100 €.

Società esterovestite (art.35 cc.13-14)

A partire dal periodo d'imposta 2006 si considerano residenti in Italia, salvo prova contraria, le società estere che detengono partecipazioni di controllo in società di capitali o enti commerciali residenti in Italia se, in alternativa:

- a) sono controllate da soggetti residenti in Italia (comprese le persone fisiche, nel qual caso occorre tener conto anche dei voti spettanti ai familiari, e cioè il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);
- b) sono amministrate da un consiglio di amministrazione o altro organo equivalente composto in prevalenza di consiglieri residenti in Italia.

La partecipazione si considera di controllo quando il soggetto che la detiene:

- 1) dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;
- 2) dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;
- 3) esercita un'influenza dominante in virtù di particolari vincoli contrattuali con la società controllata.

Questa nuova previsione comporta che le holding estere aventi le caratteristiche di cui sopra sono assoggettate a tassazione in Italia per tutti i redditi prodotti, tra i quali rientrano eventuali plusvalenze derivanti dalla cessione delle partecipazioni da esse possedute.

Società di comodo (art.35 cc.15-16)

Dal periodo d'imposta 2006 viene inasprita la disciplina relativa alle società di comodo, aumentando sia le percentuali da applicare ai valori medi dei titoli e degli immobili per stabilire se una società debba essere considerata o meno di comodo, sia le percentuali utilizzate per stabilire l'entità del reddito minimo da dichiarare.

Inoltre, per le società che risulteranno di comodo viene stabilito che il credito IVA non solo (come già avveniva) non può essere richiesto a rimborso, ma non può nemmeno essere utilizzato in compensazione né ceduto. Se poi per tre esercizi consecutivi la società di comodo non effettuerà operazioni rilevanti ai fini IVA in misura almeno pari all'importo dei ricavi presunti derivanti dall'applicazione delle percentuali dette sopra, il credito IVA non potrà più essere portato in detrazione nemmeno nelle liquidazioni periodiche successive. Poiché le norme di cui sopra, come detto, si applicano dal 2006, secondo alcuni commentatori occorrerà già tenerne conto per valutare l'utilizzabilità o meno del credito IVA risultante dalla dichiarazione relativa al 2005.

Infine, l'eventuale presenza di un periodo non normale d'imposta non sarà più causa automatica di esonero dall'applicazione della presente disciplina, ma dovrà essere sancita dall'Agenzia delle Entrate a seguito di istanza di interpello presentata dal contribuente.

Novità relative alla detrazione IRPEF del 41% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio (art.35 cc.19-20, 35 ter e 35 quater)

Lo sconto di cui sopra, sulle spese sostenute a partire dal 4/7/2006, spetta a condizione che nella fattura sia distintamente evidenziato il costo della manodopera.

Inoltre, per le prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, fatturate a partire dal 1°/10/2006 viene ripristinata l'aliquota IVA agevolata al 10%; di conseguenza per le spese sostenute dalla stessa data la detrazione IRPEF viene nuovamente ridotta al 36%: pertanto, per l'anno 2006 si avranno due diverse aliquote di detrazione IRPEF a seconda del momento in cui la spesa è stata sostenuta.

Infine viene stabilito che il limite massimo di spesa che dà diritto alla detrazione (48.000 €) non va più calcolato per unità immobiliare e per singola persona avente diritto (ad esempio i comproprietari), bensì va riferita alla singola unità immobiliare e ripartita tra gli aventi diritto.

Novità su compravendite immobiliari (art.35 cc.21-22 bis)

Viene confermata la norma introdotta dall'ultima Legge finanziaria che stabilisce che per le cessioni fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore catastale dell'immobile.

Viene però introdotto l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito; in caso di dichiarazione mendace le imposte vengono applicate sul corrispettivo pattuito (e non più sul valore catastale) e viene irrogata una sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella applicata.

In tutti gli atti di compravendita immobiliare (anche quelli assoggettati ad IVA) stipulati a partire dal 6/7/2006 le parti hanno l'obbligo di indicare analiticamente le modalità di pagamento del

corrispettivo (quindi tutti gli estremi identificativi di assegni, bonifici, ecc.). Inoltre, ciascuna delle parti deve dichiarare se si è avvalsa di un mediatore e, in caso affermativo, il relativo numero di codice fiscale o partita IVA, la spesa sostenuta e le modalità analitiche del pagamento. In caso di dichiarazione omessa, incompleta o mendace si applica una sanzione da 500 a 10.000 €, l'atto è comunque soggetto ad accertamento (anche se è stato dichiarato un prezzo non inferiore al valore catastale) ed è applicabile la sanzione penale della reclusione fino a due anni per falso ideologico commesso da privato in atto pubblico. Le indicazioni suddette riguardano solo eventuali mediatori immobiliari, ma non i mediatori creditizi.

Infine, a partire dal 2007 è prevista la possibilità di detrarre dall'IRPEF il 19% dei compensi corrisposti agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'abitazione principale, per un importo non superiore a 1.000 €; in caso di comproprietari, il limite di 1.000 € dovrà essere ripartito tra gli stessi.

Accertamento di valore su atti di compravendita immobiliare (art.35 cc.23 bis-23 ter)

La legge di conversione ha introdotto alcune nuove norme in materia di accertamento sugli atti di trasferimento immobiliare originariamente non presenti nel decreto legge.

Innanzitutto viene stabilito che nei trasferimenti immobiliari soggetti a IVA e finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari il valore normale del bene non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato all'acquirente. Questa nuova disposizione si ricollega al potere attribuito all'ufficio delle imposte di rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA (in presenza di operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili) quando il corrispettivo della cessione stessa sia dichiarato in misura inferiore al valore normale del bene.

In merito a quest'ultima disposizione alcuni commentatori hanno sollevato dubbi su quali possano essere gli elementi di prova che l'ufficio dovrebbe avere per poter effettuare la rettifica del valore dichiarato.

Parallelamente è stata abrogata la norma che escludeva la rettifica ai fini IVA del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B e C, qualora lo stesso fosse stato indicato nell'atto in misura non inferiore al valore catastale.

Inoltre, non è più possibile evitare l'accertamento di valore dichiarando in atto un prezzo di vendita almeno pari al valore catastale: questa possibilità, infatti resta soltanto (come visto al paragrafo precedente) per 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.

Detta regola non si potrà più applicare, invece, né alle compravendite tra privati aventi ad oggetto immobili diversi dalle abitazioni (terreni agricoli, uffici, negozi, ecc.), né alle compravendite di

qualunque tipo di immobile quando almeno uno dei contraenti (non importa se in veste di acquirente o di venditore) non sia una persona fisica non soggetto IVA.

Responsabilità solidale tra appaltatore e subappaltatore (art.35 cc.28-34)

Per i contratti di appalto conclusi dopo il 4/7/2006 viene previsto che l'appaltatore è responsabile in solido con il subappaltatore dell'effettuazione e del versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dei contributi previdenziali e assicurativi; la responsabilità solidale viene meno se – prima di procedere al pagamento del corrispettivo – l'appaltatore verifica che gli adempimenti di cui sopra sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore. Se quest'ultimo non esibisce la relativa documentazione, l'appaltatore può sospendere il pagamento del corrispettivo.

Gli importi dovuti per la responsabilità solidale non possono eccedere il corrispettivo complessivamente dovuto dall'appaltatore al subappaltatore.

Il committente, a sua volta, procede al pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore previa esibizione da parte di quest'ultimo della documentazione attestante che gli adempimenti di cui sopra relativi ai lavoratori dipendenti sono stati correttamente eseguiti; l'inosservanza di questa modalità di pagamento, qualora risulti che l'appaltatore o eventuali subappaltatori non abbiano correttamente adempiuto agli obblighi in materia di lavoro dipendente prima indicati, viene punita con la sanzione amministrativa da 5.000 a 200.000 €.

Le disposizioni in commento si applicano solo quando il contratto è stipulato da soggetti IVA. Per la concreta attuazione delle norme in questione occorrerà attendere l'emanazione di un apposito decreto.

Definizione di area fabbricabile (art.36 c.2)

Sia ai fini IVA che dell'imposta di registro, delle imposte dirette e dell'ICI, viene stabilito che 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 o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Divieto di ammortamenti anticipati sulle autovetture e nuova disciplina del leasing (art.36 cc.5-6 ter)

A partire dall'esercizio 2006 non è più possibile effettuare ammortamenti anticipati su autovetture, autocaravan, ciclomotori e motocicli.

La legge di conversione ha inoltre stabilito che per i contratti di leasing stipulati a partire dal 12/8/2006 e relativi ai beni di cui sopra, i canoni sono deducibili se il contratto ha durata almeno pari al normale periodo di ammortamento del bene (e non più pari alla metà del periodo, come previsto in precedenza); pertanto, poiché l'aliquota di ammortamento prevista per i suddetti beni è

normalmente pari al 25%, i contratti di leasing ad essi relativi dovranno avere durata almeno pari a 4 anni.

Ammortamento dei fabbricati strumentali (art.36 cc.7-8)

Dall'esercizio 2006 il costo ammortizzabile dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo del terreno. Tale costo dovrà essere quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da un ingegnere, un architetto o un geometra, e comunque in misura non inferiore al 20% del costo complessivo (o 30% del costo complessivo per i fabbricati industriali).

Ripporto delle perdite (art.36 cc.12-14)

Attualmente è previsto che – a determinate condizioni – le perdite fiscali subite dalle imprese nei primi tre esercizi siano riportabili in avanti senza limiti di tempo. Perché ciò accada vengono ora introdotte altre due condizioni: innanzitutto deve trattarsi dei primi 3 esercizi “dalla costituzione”, per cui la norma non si applica quando la società è nata a seguito di un'operazione straordinaria (fusione, scissione, ecc.). Inoltre le perdite devono essersi formate a seguito dell'avvio di una nuova attività produttiva da parte della società neocostituita, per cui non valgono, a questi fini, eventuali cessioni, conferimenti o affitti di azienda.

Le perdite illimitate formatesi in esercizi anteriori al 2006 e non ancora utilizzate, che non hanno questi due nuovi requisiti, saranno riportabili soltanto per gli otto esercizi successivi a quello di formazione.

Abrogazione aliquota agevolata su acquisto aree edificabili in piani particolareggiati (art.36 c.15)

Per gli atti stipulati a partire dal 4/7/2006 viene abrogata l'aliquota dell'1% di imposta di registro precedentemente prevista per l'acquisto di aree edificabili inserite in piani particolareggiati, purché l'utilizzazione edificatoria avvenisse entro cinque anni dal trasferimento; la legge di conversione ha introdotto un'unica eccezione costituita dai “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”.

A seguito delle modifiche apportate prima dal decreto legge e poi dalla legge di conversione, dunque, la disciplina attualmente prevista per la cessione di terreni è quella riepilogata nella tabella che segue:

Tipo di area	Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
<i>VENDITORE SOGGETTO IVA</i>			
Area edificabile	20%	168 €	168 € + 168 €
Area non edificabile e non agricola	Fuori campo	8%	3%
Terreno agricolo	Fuori campo	15%	3%
<i>VENDITORE NON SOGGETTO IVA</i>			
Area edificabile e area urbana non edificabile		8%	3%
Area edificabile compresa in piano particolareggiato prevalentemente destinata a edilizia residenziale convenzionata pubblica		1%	168 € + 168 €
Area edificabile compresa in piani di recupero ex legge 168/86, art.5 e 457/78, art.27		168 €	168 € + 168 €
Terreno agricolo		15%	3%

Irrilevanza delle minusvalenze derivanti da assegnazioni dei beni ai soci (art.36 cc.18-19)

Diventano indeducibili le minusvalenze derivanti dall'assegnazione ai soci o dalla destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni diversi da quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. Ovviamente, le eventuali plusvalenze conseguite sugli stessi beni e nelle stesse ipotesi restano pienamente tassabili.

Abrogazione del rischio contrattuale su opere, forniture e servizi di durata ultrannuale (art.36 cc.20-21)

Dall'esercizio 2006 non è più consentito ridurre il valore delle opere, forniture e servizi di durata ultrannuale per rischio contrattuale in misura non superiore al 2% ovvero al 4% quando i corrispettivi sono dovuti da soggetti non residenti.

Ritenuta alla fonte su redditi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere (art.36 c.24)

Viene introdotto l'obbligo di effettuare la ritenuta d'acconto in misura del 20% anche sui redditi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere. L'obbligo sorge per i compensi corrisposti a partire dal 4/7/2006.

Perdite d'impresa in contabilità semplificata o derivanti da attività di lavoro autonomo (art.36 cc.27-28)

Anche le perdite di cui sopra (similmente a quanto già avviene per i soggetti in contabilità ordinaria), potranno essere scomutate solo da redditi della stessa natura (redditi d'impresa o di lavoro autonomo) e non più dal reddito complessivo; saranno riportabili per cinque anni.

Novità nella determinazione del reddito di lavoro autonomo (art.36 c.29)

Divengono rilevanti, nella determinazione del reddito di lavoro autonomo, le plusvalenze e le minusvalenze relative ai beni strumentali, esclusi gli immobili e gli oggetti d'arte. In particolare rilevano le plusvalenze e minusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso, mediante

risarcimento – anche assicurativo – o quando i beni vengono destinati al consumo personale o familiare del lavoratore autonomo o a finalità estranee all'esercizio dell'attività. Non è consentita la rateizzazione delle plusvalenze.

Inoltre, sono assoggettati a tassazione i corrispettivi percepiti a seguito della cessione della clientela o di elementi immateriali riferibili all'attività artistica o professionale (marchio).

Infine viene stabilito che le spese alberghiere o relative a somministrazione di alimenti e bevande sono integralmente deducibili (e non nel limite del 2% dei compensi percepiti) quando sono sostenute dal committente per conto del professionista e da quest'ultimo addebitate in fattura. Dal punto di vista operativo, quindi, il committente riceverà dall'albergo o ristorante un documento fiscale a lui intestato ma con esplicito riferimento al professionista che ha usufruito del servizio, ed invierà a quest'ultimo copia del documento stesso. In questo momento il costo non è ancora deducibile per l'impresa committente.

Il professionista emetterà la sua parcella indicando sia il proprio compenso che le spese anticipate dal committente, e considererà queste ultime interamente deducibili. Il committente, a sua volta, detraerà l'intera parcella del professionista (comprensiva del rimborso spese).

Rideterminazione acconti IRES/IRAP per l'anno 2006 (art.36 c.34)

Occorrerà rideterminare gli acconti IRES e IRAP per il 2006 tenendo conto di tutte le novità contenute nel decreto. Ciò significa che per poter calcolare l'acconto col metodo storico bisognerà prima ricalcolare l'imposta per il 2005 come se le nuove norme fossero state già in vigore.

Il conguaglio rispetto a quanto versato con la prima rata dovrà essere effettuato in sede di versamento della seconda rata di acconto, salvo i contribuenti per i quali, alla data del 4/7/2006, non erano ancora scaduti i termini per il versamento del 1° acconto IRES, ed alla data dell'11/8/2006 non erano ancora scaduti i termini per il versamento del 1° acconto IRAP.

Attribuzione della qualifica di sostituto d'imposta al curatore fallimentare e al commissario liquidatore (art.37 c.1)

I soggetti di cui sopra vengono assoggettati a tutti gli obblighi gravanti sui sostituti d'imposta (effettuazione delle ritenute d'acconto, certificazioni, mod. 770).

Inasprimento della normativa relativa agli studi di settore (art.37 cc.2-3)

Già con riferimento al periodo d'imposta 2005 viene abrogata la regola del "2 su 3", finora utilizzata per le imprese in contabilità ordinaria e per i lavoratori autonomi (tale regola prevedeva che per i suddetti soggetti può essere effettuato l'accertamento in base agli studi di settore soltanto se per almeno 2 anni sugli ultimi 3 fossero stati non congrui). Pertanto, ogni anno in cui il soggetto non è congruo potrà essere accertato tramite studi di settore.

In conseguenza di questa novità, per l'esercizio 2005 l'adeguamento agli studi di settore potrà essere effettuato entro il termine di presentazione delle dichiarazioni (normalmente 31/10/2006).

Anagrafe dei conti (art.37 cc.4-5)

Le banche, la società Poste italiane e gli altri intermediari finanziari in genere dovranno comunicare telematicamente all'Anagrafe tributaria l'elenco, completo di codice fiscale, dei soggetti con i quali intrattengono rapporti, specificandone la natura. La comunicazione riguarderà tutti i soggetti con cui l'intermediario intratteneva rapporti alla data del 1°/1/2005.

Nuovi poteri dell'Anagrafe tributaria (art.37 c.7)

L'Anagrafe tributaria potrà inviare questionari anche a soggetti non titolari di partita IVA per venire a conoscenza di informazioni relative ad altri contribuenti.

Elenchi clienti e fornitori (art.37 cc.8-9)

A partire dalle operazioni relative all'anno 2006 torna l'obbligo di compilare gli elenchi clienti e fornitori ai fini IVA. L'invio degli stessi dovrà avvenire esclusivamente in via telematica, entro il 29 aprile di ciascun anno. I dati da indicare negli elenchi saranno successivamente specificati dall'Agenzia delle Entrate.

Termini di presentazione delle dichiarazioni e di effettuazione dei versamenti d'imposta (art.37 cc.10-13)

Dal 1° maggio 2007 la data di presentazione delle dichiarazioni e la data di versamento di numerose imposte vengono modificate secondo la seguente tabella:

Modello	Nuova scadenza	Vecchia scadenza
Unico Persone fisiche cartaceo	30/6	31/7
Unico Persone fisiche telematico	31/7	31/10
Unico Società di persone	31/7	31/10
Unico soggetti IRES	Entro il settimo mese successivo alla chiusura dell'esercizio (31/7)	Entro il decimo mese successivo alla chiusura dell'esercizio (31/10)
Modello 770 semplificato	31/3	30/9
Modello 770 ordinario	31/3	31/10
CUD e certificazioni rit. acconto	28/2	15/3
Operazioni straordinarie (fusione, scissione, liquidazione, trasformazione)	Entro il settimo mese successivo alla data di effetto dell'operazione	Entro il decimo mese successivo alla data di effetto dell'operazione
Dichiarazione IVA autonoma	31/7	31/10
Presentazione al CAF del modello 730	31/5	15/6
Versamento saldo e 1° acconto persone fisiche e società di persone (IRPEF e IRAP)	16/6	20/6

Versamento saldo e 1° acconto persone fisiche e società di persone (IRPEF e IRAP) con maggiorazione 0,40%	16/7	20/7
Versamento saldo e 1° acconto soggetti IRES (IRES e IRAP)	Entro il 16 del sesto mese successivo alla chiusura dell'esercizio (16/6)	Entro il 20 del sesto mese successivo alla chiusura dell'esercizio (20/6)
Versamento saldo e 1° acconto soggetti IRES (IRES e IRAP) con maggiorazione 0,40%	Entro 30 gg. dalla scadenza di cui sopra (16/7)	Entro 30 gg. dalla scadenza di cui sopra (20/7)
Versamento acconto ICI	16/6	30/6
Versamento saldo ICI	16/12	20/12

Non è più prevista la possibilità di presentare il mod.770 ordinario congiuntamente al modello Unico. Peraltro, poiché, come detto, le presenti disposizioni entrano in vigore il 1° maggio 2007, i modelli 770 e le certificazioni relativi all'anno 2006 manterranno le vecchie scadenze.

Visti i tempi notevolmente ristretti, dunque, la documentazione relativa alle dichiarazioni per l'anno 2006 dovrà essere predisposta con largo anticipo rispetto al passato.

Regime di franchigia IVA (art.37 cc.15-17)

A partire dal 2007 viene introdotto il regime di franchigia IVA per le persone fisiche con volume d'affari non superiore a 7.000 € che non hanno effettuato esportazioni. Sono esclusi i contribuenti che si avvalgono di regimi speciali, i non residenti e coloro che in via esclusiva o prevalente effettuano cessioni di fabbricati, di terreni edificabili e di mezzi di trasporto nuovi.

I contribuenti che aderiscono al nuovo regime sono esonerati dal versamento dell'IVA e da tutti gli altri obblighi, salvo quello di numerare e conservare le fatture di acquisto e di certificare e comunicare telematicamente i corrispettivi. Peraltro, in caso di acquisti intracomunitari e di operazioni per le quali è obbligatoria l'emissione di autofattura, dovranno integrare con l'IVA il documento ricevuto e versare l'imposta entro il 16 del mese successivo.

Essi non potranno addebitare IVA sulle operazioni effettuate e non potranno detrarre l'IVA sugli acquisti; inoltre avranno un numero di partita IVA speciale.

E' importante tener conto del fatto che questo nuovo regime, per i contribuenti che ne hanno i requisiti, diventa il regime naturale; pertanto, qualora vogliano applicare l'imposta nei modi ordinari dovranno esercitare un'opzione, che sarà vincolante per un minimo di tre anni.

Rilascio del numero di partita IVA (art.37 cc.18-20)

Dal 1° novembre 2006 prima di rilasciare la partita IVA l'amministrazione finanziaria effettuerà controlli preventivi per verificare la reale operatività del soggetto richiedente. Ad alcune categorie di contribuenti, in relazione alla possibilità di effettuare acquisti intracomunitari, potrà essere

richiesta una fideiussione a garanzia del pagamento dell'IVA, di durata triennale e di importo non inferiore a 50.000 €.

Termini per l'effettuazione degli accertamenti in materia di imposte sui redditi e IVA (art.37 cc.24-26)

I termini per effettuare l'accertamento, sia ai fini delle imposte sul reddito che ai fini IVA, vengono raddoppiati per i periodi d'imposta in relazione ai quali il contribuente ha commesso violazioni che implicano l'obbligo di denuncia penale per reati tributari. Da rilevare che la norma si applica non nel caso in cui sia stato commesso un reato fiscale, ma a seguito del semplice indizio che induca il funzionario dell'amministrazione a fare rapporto alla Procura.

La nuova disposizione riguarda tutti i periodi d'imposta per i quali sono ancora pendenti i termini di accertamento ordinari alla data del 4/7/2006, e comporta quindi che la scadenza del termine passi al 31/12 dell'ottavo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (decimo anno in caso di dichiarazione omessa). L'estensione dei termini è limitata al solo periodo d'imposta in cui è stata commessa la violazione che assume rilevanza penale.

Comunicazione telematica dei corrispettivi (art.37 cc.33-37)

Dal 2007 i commercianti al minuto che svolgono l'attività in locali aperti al pubblico dovranno comunicare telematicamente all'amministrazione finanziaria l'ammontare complessivo dei corrispettivi giornalieri conseguiti. A seguito di ciò viene abrogato l'obbligo di emettere scontrino o ricevuta fiscale, mentre permane l'obbligo di emettere fattura su richiesta del cliente e viene meno anche l'obbligo di registrare i corrispettivi.

Il primo invio telematico dovrà essere effettuato entro luglio 2007, con riferimento ai dati relativi a tutti i mesi precedenti; in caso di mancato adempimento è prevista una sanzione da 1.000 a 4.000 €.

Plusvalenze su beni immobili acquistati da non più di cinque anni (art.37 cc.38-39)

Diventano imponibili le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, acquisiti per donazione. Il periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante. Nel calcolo della plusvalenza si assume quale costo di acquisto o di costruzione quello sostenuto dal donante.

La norma è stata introdotta per evitare che il proprietario dell'immobile, che non avesse ancora maturato i cinque anni, potesse donare l'immobile stesso ad un terzo che poi avrebbe potuto effettuare la vendita senza pagare imposte.

Ammortamento beni immateriali (art.37 cc.45-46)

Le quote di ammortamento del costo dei diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno, brevetti e simili diventano deducibili in misura non superiore al 50% del costo (prima era 1/3); per quanto

riguarda, invece, i marchi d'impresa le quote di ammortamento diventano deducibili in misura non superiore a 1/18 del costo (prima era 1/10), analogamente a quanto già avviene per l'avviamento.

Le nuove disposizioni si applicano dal periodo d'imposta 2006; per quanto riguarda i brevetti le nuove disposizioni si applicano soltanto ai brevetti registrati a partire dal 4/7/2006 ovvero nei cinque anni precedenti.

Versamenti con F-24 on-line da parte dei titolari di partita IVA (art.37 c.49)

A partire dal 1° ottobre 2006 i soggetti titolari di partita IVA sono obbligati ad effettuare i versamenti di imposte e contributi tramite modalità di pagamento telematiche.

In particolare, le modalità utilizzabili sono tre:

- direttamente tramite il sito internet Fisconline dell'Agenzia delle Entrate, richiedendo l'apposito PIN e la password secondo le modalità specificate sul sito; è necessario che il contribuente sia titolare di un conto corrente;
- tramite il modello F-24 cumulativo, che deve essere inviato telematicamente da un intermediario abilitato, dopo aver ricevuto l'autorizzazione da parte del contribuente di poter addebitare il proprio conto corrente;
- tramite i servizi di *home banking* forniti, ormai, da tutti gli istituti di credito, che consentono di addebitare direttamente il proprio conto corrente; la sigla identificativa di questo servizio è CBI (Corporate Banking Interbancario). Quest'ultimo sistema sembra costituire la migliore alternativa, considerando che ormai l'obbligo sarà definitivo e che comunque si andrà inevitabilmente verso un ulteriore sviluppo delle modalità telematiche di pagamento, per cui il fatto di avere un conto corrente *on line* potrà consentire di usufruire di ulteriori servizi bancari.

Abrogazione della programmazione fiscale e del c.d. mini-condono per gli anni 2003-2004 (art.37 c.51)

Gli istituti di cui sopra, introdotti dall'ultima legge finanziaria, sono abrogati senza essere mai stati attuati.

Semplificazioni ai fini ICI (art.37 cc.53-55)

Tramite apposito provvedimento del Ministero verrà soppresso l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI, fermo restando l'obbligo di effettuare le comunicazioni previste per usufruire di agevolazioni. Viene inoltre prevista la possibilità di versare l'imposta tramite modello F-24: pertanto, a partire dal 1°/5/2007 tutti i contribuenti avranno la possibilità di compensare il debito ICI con le eventuali eccedenze di altre imposte (IRPEF, IRES, IVA, ecc.).

Esenzione ICI per gli immobili degli enti non commerciali (art.39)

Viene nuovamente modificata la norma che prevede l'esenzione ICI per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.

Viene ora stabilito che l'esenzione si intende applicabile alle attività di cui sopra che non abbiano esclusivamente natura commerciale. Sarà poi da capire cosa si intenda per attività aventi esclusivamente natura commerciale e se occorrerà che i contribuenti effettuino conguagli per il passato e in che termini. La norma, infatti, non è stata commentata dall'Agenzia delle Entrate nelle prime circolari emanate.

Atti stipulati il giorno di pubblicazione del decreto (4/7/2006) (art.40 bis)

La legge di conversione del decreto ha introdotto l'articolo 40 bis col quale viene stabilito che gli atti e i contratti sia pubblici che privati, stipulati il 4/7/2006 (giorno di entrata in vigore del decreto legge) in base alle disposizioni precedentemente vigenti, non costituiscono ipotesi di violazione della nuova disciplina introdotta dal decreto stesso. In buona sostanza, quindi, gli atti stipulati il 4/7/2006 sulla base della disciplina previgente non saranno sanzionabili.

* * *

Con l'occasione ricordiamo anche che la Corte di Giustizia dell'UE sta per pronunciarsi sull'indetraibilità dell'IVA sull'acquisto e sulle spese per l'uso delle autovetture; secondo molti commentatori l'Italia potrebbe essere condannata. Di conseguenza l'IVA diventerebbe (in tutto o in parte) deducibile, per cui in previsione di eventuali nuovi acquisti converrà, probabilmente, attendere la decisione.