Manovra bis: Normativa – Prassi

NORMATIVA

- DL 223 del 4/7/2006
- Legge 248/2006

PRASSI

- C.M. 27/E del 4/8/2006
- C.M. 28/E del 4/8/2006

Fiscalità Immobiliare – IMPOSIZIONE INDIRETTA

- L’art. 35 commi da 8 a 10 sexies della Legge 248/06 introduce una nuova disciplina della imposizione indiretta gravante sul settore immobiliare;
- Sostanziale regime di esenzione da Iva per le CESSIONI e le LOCAZIONI di tutte le tipologie di fabbricati.

IMMOBILI: TIPOLOGIE

ABITATIVI

- Categoria Catastale A :

A/1: Abitazioni di tipo signorile
A/2: Abitazioni di tipo civile
A/3: Abitazioni di tipo economico
A/4: Abitazioni di tipo popolare
A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6: Abitazioni di tipo rurale
A/7: Abitazioni in villini
A/8: Abitazioni in ville
A/9: Castelli,Palazzi di pregio artistico
A/11: Trulli, Rifugi di montagna,baite

escluso A/10

STRUMENTALI

Categorie Catastali:

- B
- C
- D
- E
- A/10

IMPRESE IMMOBILIARI

Immobiliari di rivendita

Acquistano e Vendono Immobili
I Fabbricati sono Beni-merce e costituiscono RIMANENZE

Immobiliari di costruzione

Costruiscono/Ristrutturano Immobili
Gli Immobili costituiscono RIMANENZE

Immobiliari di gestione

Gestione de Patrimonio Immobbiliare:
•Locazione
•Godimento
Gli Immobili sono BENI PATRIMONIALI
(Categoria residuale diversi da quelli Strumentali e dai Beni-merce)

Fiscalità Immobiliare
1) IMMOBILI ABITATIVI

CESSIONI

- **Regola generale**:

IVA: ESENTE art. 10 n. 8-bis

REG.:	1^ casa	(3%)
	2^ casa	(7%)
IPO/CAT.:	1^casa	(€ 168,00 x 2)
	2^ casa	(3%)

- **ECCEZIONE UNICA**:

Cessione entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori da parte di Impresa Costr/Ristr in tal caso IMPONIBILE IVA al:

4%	se 1^ casa
10%	se 2^ casa
20%	se casa di lusso

REG.	€ 168,00
IPOTECARIA:	€ 168,00
CATASTALE:	€ 168,00

NB: le abitazione ultimate e cedute dopo 4 anni dalla ultimazione diventano operazioni esenti Iva e si applicano Registro, Ipotecarie e catastali proporzionali come indicate sopra nella regola generale

RETTIFICA DETRAZIONE IVA (art. 19 bis2):

Non opera per i fabbricati abitativi:

- posseduti al 4/7/2006
- Per quelli posseduti da Imprese di Costr/Ristr per le quali il termine di 4 anni è scaduto il 4/7/2006

E' da ritenere che scaduti i 4 anni l' impresa sia sempre tenuta ad operare la rettifica della detrazione Iva restituendo l'Iva detratta per l'acquisto del fabbricato.

LOCAZIONI

- Regola generale:

IVA: Operazioni esenti per tutti

REGISTRO: 2% iniziale + Annuale

Contratti in corso al 4/7/2006:

OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI ASSOGGETTATI AD IVA (prima non vi era l'obbligo)

Locatore e conduttore dovranno presentare una dichiarazione per la registrazione ed assolvere l'imposta di registro del 2%;

Possibilità di esercitare l'opzione per rendere tali locazioni, altrimenti esenti Iva, imponibili Iva.

Decreto Agenzia Entrate del 15/09/2006:

Scadenza registrazione: dal 2 al 30 Novembre 2006

Imposta Registro 2% (art. 5 lett b) Tar. P. I Dpr 131/86)

Base Imponibile:

a) UNICA SOLUZIONE per i canoni decorrenti dal 4/7/2006 e fino alla scadenza del Contratto (intero periodo) beneficiando di una riduzione del 1,5% moltiplicato per il numero di annualità

b) OGNI ANNUALITA' versa l'imposta di registro entro 30 gg dalla scadenza dell'annualità. Per il primo periodo il versamento interesserà i canoni decorrenti dal 4/7/06 al 31/12/2006

Fiscalità Immobiliare
2) IMMOBILI STRUMENTALI

CESSIONI

Regola generale: ESENZIONE IVA ex art.10 n.8-ter dpr 633/72

IMPONIBILITA' IVA OBBLIGATORIA:

a) Cessioni di immobili effettuate da Imprese Costr/Ristr entro 4 anni da ultimazione lavori (dichiarazione fine lavori);

b) Cessioni effettuate da chiunque nei confronti di soggetti Iva con pro-rata non sup. al 25% da dichiarare in atto e ricavabile dai risultati dell'esercizio precedente o in caso di inizio attività in via presuntiva (svolge op. esenti per almeno il 75% del Volume di affari);

c) Cessioni effettuate a privati;

d) Se viene esercitata l'opzione nell'atto di compravendita

REGISTRO: Imposta sempre fissa € 168,00
IPOTECARIA: Imposta del 3%
CATASTALE: Imposta del 1%

LOCAZIONI

Regola generale: OPERAZIONI ESENTI IVA
(art. 10 n. 8 dpr 633/72)
IMPONIBILITA' IVA OBBLIGATORIA:

a) Locazioni effettuate da chiunque nei confronti di soggetti Iva con pro-rata non sup. al 25% da dichiarare in contratto a cura del conduttore (svolge op. esenti per almeno il 75% del Volume di affari);

b) Locazioni effettuate da chiunque a privati;

c) Se viene esercitata l'opzione nel Contratto di locazione

REGISTRO: Imposta del 1% sempre con obbligo di registrare tutti i Contratti

Contratti in corso al 4/7/2006:
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI ASSOGGETTATI AD IVA (prima non vi era l'obbligo)
Locatore e conduttore dovranno presentare una dichiarazione per la registrazione ed assolvere l'imposta di registro del 1%;
Possibilità di esercitare l'opzione per rendere tali locazioni, altrimenti esenti Iva, imponibili Iva.

Decreto Agenzia Entrate del 15/09/2006:
Scadenza registrazione: dal 2 al 30 Novembre 2006
Imposta Registro 1% (art. 5 lett a-bis) Tar. P. I Dpr131/86)
Base Imponibile:

a) UNICA SOLUZIONE per i canoni decorrenti dal 4/7/2006 e fino alla scadenza del Contratto (intero periodo) beneficiando di una riduzione del 1,5% moltiplicato per il numero di annualità

b) OGNI ANNUALITA' versa l'imposta di registro entro 30 gg dalla scadenza dell'annualità. Per il primo periodo il versamento interesserà i canoni decorrenti dal 4/7/06 al 31/12/2006

Fiscalità Immobiliare
LOCAZIONI IMMOBILI

Contratti in corso al 4/7/2006:
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI
ASSOGGETTATI AD IVA (prima non vi era l'obbligo)

IMMOBILI ABITATIVI costruiti per la rivendita (imposta di registro del 2%);
IMMOBILI STRUMENTALI (scontano l'imposta di registro del 1%)

Decreto Agenzia Entrate del 15/09/2006:

Modalità: Le regole da seguire sono quelle stabilite dal Decreto 31/07/1998 concernente modalità tecniche di trasmissione telematica dei Contratti di Locazione ed esecuzione telematica dei pagamenti

Opzione Iva: sarà interesse del Locatore esercitare l'opzione per assoggettare ad Iva le Locazioni di immobili strumentali per natura ed evitare la parziale indetraibilità Iva assolta sugli acquisti. (inserire il codice 10)

Scadenza registrazione: dal 2 al 30 Novembre 2006

Base Imponibile per il calcolo dell'imposta:

a) PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE:
   Prendere come base di calcolo la sommatoria dei canoni decorrenti dal 4/7/2006 e fino alla scadenza del Contratto di Locazione (tutto l'intero periodo di durata) beneficiando di una riduzione pari al 1,5% moltiplicato per il numero di annualità

a) PAGAMENTO PER OGNI ANNUALITA':
   Prendere come base di calcolo la sommatoria dei canoni decorrenti dal 4/7/2006 fino al 31/12/2006 (primo periodo). Poi si versa l'imposta di registro ogni anno entro 30 gg dalla scadenza dell'annualità.

FISCALITA' IMMOBILIARE – CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARE

Regola generale: I CANONI E I PREZZI DI RISCATTO SONO OPERAZIONI ESENTI IVA

IMPONIBILITA' IVA OBBLIGATORIA:

a) Locazioni Finanziarie effettuate nei confronti di soggetti Iva con pro-rata non sup. al 25% da dichiarare in contratto;

b) Se viene esercitata l'opzione da parte della Società di Leasing nel Contratto di locazione finanziaria

REGISTRO: Imposta del 1% da pagarsi SEMPRE annualmente sui canoni siano essi imponibili o esenti con obbligo di registrare tutti i Contratti

IPO/CATASTALI: Il Concedente nel caso di acquisto di immobili strumentali da concedere in locazione e l'utilizzatore nel caso di riscatto per i beni strumentali concessi in locazione, pagheranno:

- l'imposta ipotecaria del 1,5%;
- l'imposta catastale dello 0,5%

La riduzione dal 4% al 2% si applicherà ai Contratti conclusi ed ai riscatti effettuati a partire dal 01 Ottobre 2006

DOPPIA IMPOSIZIONE: per evitare la doppia imposizione, l'acquirente in sede di riscatto scomputerà dalle ipo-catastali l'imposta di registro pagata annualmente sui canoni.

FISCALITA' IMMOBILIARE: DEFINIZIONE AREA FABBRICABILE – art. 36 c. 2 L. 248/06

- Viene per la prima volta data una definizione in campo fiscale di "area edificabile" per cui:

Ai fini dell'applicazione dell'IVA – II.DD. – REGISTRO – ICI un area si identifica come FABBRICABILE se:

a) UTILIZZABILE A SCOPO EDIFICATORIO sulla base di strumenti urbanistici generali adottati dal Comune ed indipendentemente dall'approvazione della Regione.

Prevale il concetto sostanzialistico secondo cui l'area è edificabile con il semplice inserimento nel Piano Regolatore (PRG) del Comune indipendentemente dal rilascio da parte di quest'ultimo del permesso a costruire. Con l'inserimento nel PRG assume istantaneamente la VOCAZIONE EDIFIATORIA.

FISCALITA' IMMOBILIARE - LOCAZIONI DI AZIENDA - art. 35 c. 10 quater

- REGOLA GENERALE: = AFFITTO FABBRICATI

ECCEZIONI:

SONO IMPONIBILI GLI AFFITTI DI AZIENDA QUANDO RICORRONO CONTEMPORANEAMENTE DUE CONDIZIONI:

1) **Il valore normale dei fabbricati è sup. al 50% del valore complessivo dell'azienda;**
2) **L'eventuale applicazione dell'Iva e del registro secondo le regole previste per le locazioni di azienda, unitariamente considerata, consente di conseguire un risparmio d'imposta rispetto a quella prevista per le locazioni di fabbricati**

Fiscalità Immobiliare – Rogiti Notarili, spese per mediatori

Indicazione nei rogiti:

- Modalità di pagamento del prezzo;
- Obbligo di indicare se vi è stato l'intervento di un mediatore

Parcella del mediatore immobiliare:

- Dal 01/01/2007 detraibilità del 19% della spesa nel limite di € 1.000,00 per ogni anno

Mutui ed accertamenti:

- Il mutuo contratto per finanziare l'acquisto dell'immobile è un indice presuntivo del valore normale del bene
- Si sconsiglia di indicare un prezzo di 100 quando l'acquirente ha contratto un mutuo per 120

IMMOBILI STRUMENTALI: Terreni pertinenziali e indeducibilità delle quote di ammortamento (art. 36 c. 7 DL 223/06)

- Dal 2006 viene prevista la indeducibilità delle quote di ammortamento delle aree fabbricabili pertinenziali ai fabbricati strumentali per destinazione e per natura
- Determinazione del valore dell'area su cui calcolare la quota indeducibile:

CRITERIO FORFETTARIO: è obbligatoria per tutti (soggetti IAS e non) apposita perizia di stima e si assume quale costo dell'area detto valore da perizia e comunque un valore non inferiore al:

- 20% per gli altri fabbricati;
- 30% per i fabbricati industriali.

Si impone pertanto un nuovo obbligo, quello della perizia; la suddetta perizia non sarà obbligatoria nel caso esistano distinti valori storici del terreno e del fabbricato nel rispetto dei valori minimi che scaturiscono applicando le percentuali di cui sopra

- **IMMOBILI ESCLUSI**:

Immobili merce;

Immobili non strumentali;

Impianti e Macchinari.

- **IMMOBILI IN LEASING**

In base al principio di sostanziale equiparazione del trattamento fiscale, riprendendo la RM 19/E del 23/02/2004 e la RM 69/E del 10/05/2004, si ritiene che non dovrebbe essere deducibile il costo dell'area occupata dalla costruzione acquistata in Leasing

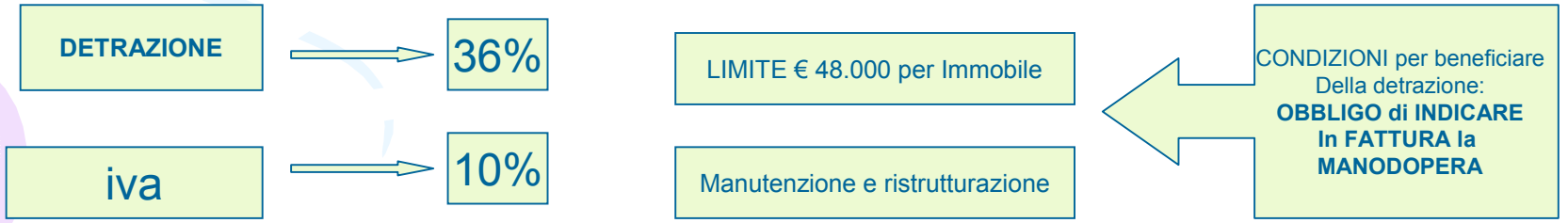
FISCALITA' IMMOBILIARE (4) – CONTRATTI DI APPALTO EDILE Art. 35 commi da 5 a 6-ter

- **REVERSE CHARGE (meccanismo dell'inversione contabile**): Le fatture dei sub-appaltatori per prestazioni di servizi compresa la manodopera rese nei confronti di committenti imprese che svolgono attività di costruzioni o ristrutturazioni di immobili, di appaltatori principali o altri sub-appaltatori, non dovranno indicare l'Iva che quindi non sarà addebitata a titolo di rivalsa.
- **Adempimenti dei committenti**: Il committente che riceve la fattura senza Iva integrerà l'importo con l'Iva propria della prestazione e registrerà il documento nel registro delle vendite (Iva a debito) e nel registro acquisti (per esercitare il diritto alla detrazione).
- **Scopo**: evitare che il sub-appaltatore incassi l'Iva dai committenti clienti e ometta di riversare l'imposta. L' appaltatore diviene debitore dell'imposta
- **Rimborso e compensazione**: Il sub-appaltatore fatturando senza Iva avrà una posizione Iva costantemente a credito e viene consentito di effettuare la compensazione infrannuale del credito maturato. Viene elevato il limite annuo stabilito per la compensazione da € 516.456,90 ad € 1.000.000,00 per i sub-appaltatori a condizione che il volume d'affari registrato nell'anno precedente sia formato per almeno l'80% da prestazioni rese in esecuzione di contratti di appalto.
- **Entrata in vigore**: solo dopo aver ottenuto autorizzazione da parte del Consiglio Europeo

FISCALITA' IMMOBILIARE DETRAZIONI IRPEF PER RISTRUTTURAZIONI – regole -

- La manovra bis è intervenuta modificando in diverse parti la disciplina relativa all'agevolazione concessa a favore dei contribuenti che effettuano interventi di recupero sugli edifici; di seguito sono elencate le principali modificazioni:
- La detrazione torna dal 41% al **36%** a partire dal 1 ottobre 2006: il che significa che il 36% delle spese sostenute potranno essere recuperate in dichiarazione dei redditi.
- Sempre a partire dal 1 ottobre 2006, il **limite** dei lavori agevolabili – pari ad € 48.000 – è ora riferito **ad immobile**: quindi, se fino al 30 settembre 2006 ciascun contitolare poteva portare in detrazione fino ad € 48.000 di spese sostenute, a decorrere dal 1 ottobre 2006 tale limite sarà conteggiato con riferimento ai lavori complessivamente sostenuti in relazione all'immobile (e quindi le spese sostenute dai diversi contitolari dovranno essere sommate al fine della verifica).
- Nelle fatture relative ai lavori di recupero del patrimonio edilizio dovrà essere **separatamente indicata** la spesa relativa alla **manodopera**: occorrerà pertanto controllare le fatture ricevute relative ai lavori in quanto, se dovesse mancare tale separata indicazione, la spesa sostenuta sarà indetraibile.
- Infine va segnalato come l'aliquota **Iva** degli interventi di **manutenzione** (ordinaria e straordinaria) sia tornata al **10%** con decorrenza 1 ottobre 2006; si ricorda invece che gli interventi di ristrutturazione e di recupero edilizio avevano anche in precedenza diritto all'applicazione dell'Iva del 10%.

LE MODIFICHE DAL 01/10/06



FISCALITA' IMMOBILIARE – SOCIETA' DI COMODO ART.35 C.15

- Le regole per le Società NON OPERATIVE penalizza sensibilmente le SOCIETA' IMMOBILIARI ovvero quelle società, solitamente a carattere familiare o ristretta base familiare, che hanno come scopo il possesso o il godimento di beni immobili.

Le nuove norme prevedono:

1) Innalzamento dei parametri di ricavo rispetto al Patrimonio posseduto per non rientrare nel novero delle società non operative;
2) Innalzamento del reddito minimo che obbligatoriamente deve essere dichiarato dalle Società non operative;
3) Impossibilità d chiedere il rimborso, di cedere o di utilizzare in compensazione il Credito Iva risultante dalla Dichiarazione annuale e perdita del Credito Iva se per tre anni consecutivi si resta come Società non operativa
4) Possibilità di proporre interpello straordinario ai sensi dell'art. 37-bis Dpr 600/73 per disapplicare le suddette norme qualora il contribuente possa dimostrare l'esistenza di eventi straordinari che non hanno permesso il conseguimento di proventi minimi previsti dalla Legge

FISCALITA' IMMOBILIARE – CESSIONI DI IMMOBILI TRA IMPRESE - ACCERTAMENTO DI VALORE

CESSIONI DI IMMOBILI EFFETTUATE DA IMPRESE :

RETTIFICA AI FINI II.DD ED IVA

L'Amministrazione finanziaria può rettificare la Dichiarazione Dei Redditi ed Iva per le CESSIONE DI BENI IMMOBILI

→ Se il CORRISPETTIVO DICHIARATO È **INFERIORE** AL **VALORE NORMALE**

→ Costituisce PROVA di **EVASIONE** (PRESUNZIONE LEGALE)

↓

- **VALORE NORMALE**: Prezzo o corrispettivo mediamente applicato per beni della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza, nel medesimo Stato di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è effettuata l'operazione.
- **DETERMINAZIONE**: si può far ricorso ai listini delle Camere di Commercio, agli Osservatori Immobiliari delle Agenzie del territorio
- **MUTUI o FINANZIAMENTI ACCESI**: Per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva, il Valore normale da assumere non può comunque essere inferiore all' Ammontare del Mutuo o finanziamento erogato

FISCALITA' IMMOBILIARE – CESSIONI DI IMMOBILI TRA PRIVATI - ACCERTAMENTO DI VALORE

CESSIONI DI IMMOBILI EFFETTUATE TRA PRIVATI :

RETTIFICA AI FINI IMPOSTA DI REGISTRO

L'Amministrazione finanziaria può attivare l'accertamento sulle Cessioni immobiliari di immobili abitativi

⇒ Se il CORRISPETTIVO DICHIARATO È **INFERIORE** AL **VALORE CATASTALE**

⇒ VALORE CATASTALE Costituisce **SCUDO**

REGIME PREZZO-VALORE CONDIZIONI:

-IMMOBILI ISCRITTI IN CATASTO con rendita attribuita ad USO ABITATIVO e PERTINENZE
-CONTRAENTI PRIVATI
-CONTRATTO A TITOLO ONEROSO
-ATTO NOTARILE
-DICHIARAZIONE DELL'ACQUIRENTE DA INSERIRE IN ATTO DI CORRISPONDERE LE IMPOSTE INDIRETTE SUL VALORE CATASTALE
- INDICAZIONE DEL PREZZO CONCORDATO NELL'ATTO NOTARILE

Le Considerazioni da fare in caso di: CESSIONE/LOCAZIONE

- Il Tipo di operazione attuabile : la tipologia di immobile
- I Soggetti interessati : IMPRESE e/o PRIVATI
- Il Regime Iva applicabile: se sia detraibile o meno per l'acquirente/locatore l'eventuale pro-rata cui è soggetto l'acquirente;
- L' analisi dei meccanismi sulle Società di Comodo
- La possibilità di transitare per una Operazione straordinaria (scissione o cessione di azienda)
- La possibilità di stipulare un Contratto di Leasing Immobiliare
- Valutare attentamente gli importi da indicare negli atti di compravendita per evitare rettifiche se detti valori sono inferiori al Valore Normale (cessioni quando intervengono Imprese) o se inferiori ai Valori Catastali (valutazione automatica catastale per transazioni di immobili abitativi fra privati)
- Fare attenzione se il trasferimento è finanziato con Mutuo o Finanziamento in tal caso il Valore Normale sarà pari a detto importo finanziato
- Fare attenzione alle dichiarazioni da rilasciare al momento del Rogito Notarile in ordine alle modalità di pagamento, all'intervento di intermediari.