

- 1** Oggi  
**Gli immobili: i controlli, i rogiti l'Iva e il registro**
- 2** Mercoledì 5 luglio  
**Le novità per gli autonomi e per l'Irpef**
- 3** Giovedì 6 luglio  
**L'Ires: dagli account alle spese in r&s**
- 4** Venerdì 7 luglio  
**Il regime Iva e i termini delle dichiarazioni**
- 5** Sabato 8 luglio  
**Auto: modifiche per i privati e le imprese**
- 6** Domenica 9 luglio  
**Professionisti: addio ai minimi e nuovi conti doc**
- 7** Lunedì 10 luglio  
**Commercio e consumi: dai farmaci ai taxi**

## INDICE

- 3** Sette uscite per mettere ordine nella selva del decreto legge  
**a cura di Mauro Meazza**
- 4** Il contrasto agli evasori parte dal mattone  
**a cura di Saverio Fossati**
- 5** Più rischi per chi mente, più poteri agli uffici  
**a cura di Angelo Busani**
- 6** Nei rogiti compare l'agente immobiliare  
**a cura di Angelo Busani**
- 8** Immobili delle imprese, par condicio Iva  
**a cura di Gian Paolo Tosoni**
- 9** Il mondo delle locazioni entra nell'area di esenzione  
**a cura di Angelo Busani**
- 11** Un rincaro-shock per le aree edificabili  
**a cura di Angelo Busani**
- 12** Innovazioni «ripescate» nel testo del Dl  
**a cura di Saverio Fossati e Valentina Maglione**
- 16** L'esperto risponde  
**a cura di Angelo Busani**

**INSERTO A CURA DI:**  
Gianluca Di Donfrancesco, Valentina Maglione,  
Mauro Meazza e Marco Peruzzi

## Il contrasto agli evasori parte dal mattone

**G**li immobili rappresentano il tema più rilevante tra le varieghe misure che compongono il decreto legge varato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri. Nelle molte disposizioni fiscali che compaiono nell'articolo 1 (il cui testo, anche se non in forma ufficiale, è stato anticipato sul Sole-24 Ore di domenica 2 luglio) quelle relative a case, terreni e immobili in genere sono parecchie e intervengono a più livelli, interessando sia i privati sia le imprese.

Il senso di tutti gli interventi è tuttavia univoco: facendo perno sull'Iva, il Governo intende infatti svellere il radicatissimo albero dell'evasione immobiliare, ramificato in tutte le direzioni. Il settore è sempre stato a cavallo fra imprese e privati, così come fra interessi fiscali centrali e locali. E nei decenni, complice anche una normativa sempre più pigrata e ricca di agevolazioni, legge dopo legge e comma dopo comma, ha sviluppato una rete di protezione intricatissima dietro la quale hanno potuto trincerarsi fenomeni di elusione e di evasione.

Muovendo da questa constatazione, il Governo (ma il regista dell'iniziativa è il viceministro dell'Economia, Vincenzo Visco) ha sviluppato una strategia che si può rappresentare lungo tre direzioni:

- l'affondare sull'Iva e sui contributi previdenziali, anche attraverso la formazione di «conflitti d'interesse»;
- la stretta sugli adempimenti e sulle sanzioni;
- il taglio alle agevolazioni.

### Disposizioni per vigilare

■ **Appalto e subappalto.** L'appaltatore si sostituisce al subappaltatore nel versamento dell'Iva

■ **Lavoro nero.** Responsabilità solidale di appaltatore e subappaltatore per i versamenti contributivi e delle ritenute Irpef. Il committente, prima di pagare, dovrà verificare che ritenute e contributi siano stati versati e in caso di fattura con detrazione dall'Irpef del 41% delle spese, controllerà che vi sia indicato il costo relativo alla manodopera

■ **Cessioni di fabbricato.** Sono esentate dall'Iva tutte le operazioni di cessione di fabbricato, indipendentemente da chi le effettua, con unica eccezione di quelli costruiti da non oltre cinque anni e venduti dal costruttore o ristrutturatore. In caso di compravendita le parti devono dichiarare il vero importo e indicare gli estremi di spesa e pagamento del mediatore immobi-

liare. Aumentano i poteri di accertamento per l'imposta di registro

■ **Terreni.** Cancellata l'aliquota ridotta dell'1% dell'imposta di registro sui trasferimenti dei terreni compresi nei piani urbanistici particolareggiati

■ **Ici.** Dal 2007 i contribuenti potranno liquidarla e pagarla nel modello Unico o nel 730. L'agenzia del Territorio dovrà ultimare l'informatizzazione di tutti i suoi dati e metterli a disposizione entro il 31 dicembre 2006. Comuni, Regioni e province non pagheranno nulla per l'accesso ai dati. Gli enti ecclesiastici ricominceranno a pagare l'Ici

■ **Plusvalenze.** Per evitare la tassazione sulla plusvalenza realizzata con un immobile donato occorre che sia stato acquistato dal donante almeno cinque anni prima della rivendita

Esaminiamo le tre direttrici separatamente. I complessi aspetti tecnici che compongono il quadro delle novità vengono analizzati nelle pagine che seguono.

**Lotta all'evasione di Iva e contributi.** In edilizia l'evasione si realizza sia con il mancato versamento dell'imposta o l'uso di crediti indebiti sia attraverso il meccanismo fraudolento del continuo passaggio di immobili da impresa a impresa.

Sul primo fronte l'articolo 36, ai commi 5 e 6 (facciamo sempre riferimento al testo anticipato dal Sole-24 Ore del 2 luglio) impone addirittura all'appaltatore di sostituirsi al subappaltatore. L'Iva, insomma, la versa direttamente chi prende l'appalto di costruzione o ristrutturazione immobili. Va detto che sembrano escluse le attività più diffuse: manutenzione ordinaria e straordinaria, ambedue con una ricca Iva al 20 per cento. Solo da questo provvedimento il Governo si aspetta 1,5 miliardi. La scomparsa dell'Iva, infatti, è legata alla scomparsa del subappaltatore, ipotesi tutt'altro che infrequente nel sottobosco delle micro imprese e ditte individuali.

Proprio a questo discorso si lega quello dell'evasione contributiva e più in generale del lavoro nero, frequente in edilizia. Ed ecco i commi da 28 a 34 dello stesso articolo 36, che creano la responsabilità solidale di appaltatore e subappaltatore per i versamenti contributivi e delle ritenute Irpef (soprattutto sul lavoro dipendente), nel pieno spirito del «conflitto d'interesse» tanto utilizzato negli Usa a fini fiscali: l'appaltatore può liberarsi della solidarietà verificando che il subappaltatore abbia fatto il suo dovere (norma efficace purché, nelle disposizioni attuative, non si ricada nel gioco delle autocertificazioni).

Qui però entra in gioco anche il committente, che prima di pagare dovrà verificare (con quali strumenti, c'è da chiedersi, dato che non tutti nascono consulenti del lavoro) che ritenute e contributi siano stati versati: se no lo fa scatta la sanzione da 5mila a 200mila euro. E, per quanto riguarda la detrazione dall'Irpef del 41% delle spese sostenute per i lavori di recupero, sempre il committente è chiamato a verificare che l'impresa (anche non appaltatrice) indichi in fattura, separatamente, il costo relativo alla manodopera, pena la perdita della detrazione. In questo modo potranno emergere le incongruenze di quelle imprese per le quali non figurano dipendenti assunti.

Sul secondo fronte, che non mancherà di suscitare polemiche, il Governo mette nel mirino i crediti Iva. Con un colpo di spugna (articolo

## [ UNA «GUIDA» IMMEDIATA ]

# Sette uscite per mettere ordine nella selva del decreto legge

**I**l decreto legge varato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri è di sicuro impatto — come dimostrano i dibattiti e le proteste che stanno accompagnando l'annuncio delle nuove misure — ma non è certo di facile lettura. Lo testimoniano la versione anticipata sul Sole-24 Ore di domenica 2 luglio e — in attesa della pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» — il testo ancora provvisorio reperibile sul sito Internet (all'indirizzo [www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)).

**Il provvedimento attende ancora la pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale»**

**Case e terreni tra i protagonisti principali della manovra d'estate**

È normale e purtroppo ricorrente che il legislatore d'urgenza non sia un legislatore intellegibile. Ma questa volta la difficoltà non sta soltanto nel cercare di comprendere disposizioni estremamente puntuali che intervengono su un ampio ventaglio di norme in vigore; c'è un ostacolo ancora maggiore, che è dato dall'eterogeneità del prodotto normativo: in cui confluiscono le istanze di liberalizzazione per il commercio e le professioni, accanto alle misure di contrasto all'evasione, insieme alle innovazioni per combattere il gioco illegale o per perfezionare il funzionamento del prelievo sulle imprese.

Date queste condizioni, diventa ancora più urgente la necessità di provare a leggere in modo trasversale l'articolato, recuperandone le coerenze interne a dispetto della forma infelice. È quello che si propone di fare questa serie di inserti dedicati alla manovra-bis, in cui i cambiamenti normativi varati venerdì dall'Esecutivo vengono riletti per grandi argomenti. Si parte dagli immobili, che sono tra i maggiori protagonisti del decreto legge, e si proseguirà nei prossimi giorni con l'Irpef, l'Ires, l'Iva e le dichiarazioni (il piano completo dell'opera è riportato nella pagina precedente).

Si tratta, naturalmente, solo di un primo

approccio alle novità, che si completerà di giorno in giorno anche con gli altri articoli riportati sul quotidiano e non compresi in questa Guida. Per di più, questa prima analisi ragionata della «manovra d'estate» dovrà poi essere rivista all'avvio del dibattito parlamentare, che potrà modificare sensibilmente quanto avviato dal Governo. Trattandosi però di disposizioni che diverranno subito efficaci, una volta comparse in «Gazzetta Ufficiale», abbiamo ritenuto necessario fornire questo contributo aggiuntivo di analisi. E per dare un ulteriore aiuto al lettore, la «Guida» presenta le disposizioni relative all'argomento del giorno, ciascuna accompagnata da una rapidissima indicazione che dà conto del suo significato.

**L'esperto risponde**  
**Il contribuente trova aiuti online**



Il puzzle di interventi in materia tributaria suscita inevitabilmente dubbi e incertezze. Per aiutare i lettori, «Il Sole-24 Ore» mette a disposizione una casella di posta elettronica dove inviare le richieste di chiarimenti: gli esperti del Sole-24 Ore selezioneranno le domande e prepareranno le risposte che saranno pubblicate sul quotidiano e su queste stesse guide alla manovra bis. L'indirizzo di posta elettronica al quale scrivere è: [redazione.norme@ilssole24ore.com](mailto:redazione.norme@ilssole24ore.com)

A disposizione dei lettori, specializzati e no, c'è poi la casella di posta elettronica di cui riferiamo qui accanto: i quesiti inviati vengono vagliati e, se del caso, accorpati dagli esperti. Nell'ultima pagina di questo stesso inserto compaiono le prime risposte, per le quali naturalmente valgono le stesse avvertenze illustrate per la «Guida» nel suo complesso: si tratta di risposte fornite sulla base di un testo che deve ancora essere confermato dalla «Gazzetta Ufficiale» e che dovrà poi affrontare il confronto con le aule parlamentari. Non sono — né potrebbero esserlo — indicazioni di lunga durata: sono invece un ausilio per comprendere meglio la portata delle innovazioni, nella versione fin qui disponibile.

**MAURO MEAZZA**

### Controlli & sanzioni

## Più rischi per chi mente, più poteri agli uffici

**O**ltre ad aver appesantito la fiscalità immobiliare, la manovra ha inasprito le sanzioni e notevolmente ampliato i poteri di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**Dichiarazione mendace del prezzo nelle compravendite tassate sul valore catastale.** L'inadempienza dell'obbligo di dichiarare il prezzo effettivamente pattuito nelle compravendite tra privati che hanno ad oggetto abitazioni (e per le quali quindi la base imponibile è rappresentata dal valore catastale del bene venduto) determina che:

1) le imposte sono dovute sull'intero importo del prezzo reale;

2) si applica la sanzione amministrativa dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato.

**Dichiarazioni mendaci nelle altre compravendite.** L'inadempienza dell'obbligo, introdotto a carico dei contraenti per qualsiasi compravendita, di rendere dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione delle modalità di pagamento del corrispettivo, l'indicazione dell'intervento di un mediatore e del suo compenso comporta: l'applicazione della sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro; e l'assoggettabilità dei beni trasferiti ad azio-

ne di accertamento di valore, la quale quindi non è più paralizzata dalla dichiarazione di un prezzo pari o superiore al valore catastale.

Ovviamente la mendacità nelle dichiarazioni sostitutive genera una responsabilità penale in capo al dichiarante, aggravata dal fatto di essere dichiarazioni dirette a pubblico ufficiale tenuto a denunciare i reati rilevati nell'esercizio delle sue funzioni.

**Nuovi poteri di accertamento per l'imposta di registro.** Per l'accertamento dell'imposta di registro vengono ora attribuiti all'amministrazione finanziaria gli stessi poteri di accertamento che le competono in tema di imposte dirette. In particolare ora l'amministrazione può ad esempio:

● eseguire accessi, ispezioni e verifiche;

● invitare i contribuenti a comparire (di persona o a mezzo di rappresentanti) per fornire dati e notizie;

● invitare i contribuenti a esibire o trasmettere atti e documenti, compresi quelli di natura bancaria;

● inviare ai contribuenti questionari con invito a restituirli compilati e firmati;

● richiedere agli uffici della pubblica amministrazione, alle società assicurazione e alle società che effettuano riscossioni e pagamenti per conto

di terzi, la comunicazione di dati e notizie;

● richiedere copie di atti e documenti depositati presso pubblici uffici;

● richiedere, previa autorizzazione del direttore centrale dell'accertamento dell'agenzia delle Entrate o del direttore regionale della stessa Agenzia (ovvero, per il Corpo della Guardia di finanza, con autorizzazione del comandante regionale), ai soggetti sottoposti a controllo, il rilascio di una dichiarazione contenente l'indicazione dei rapporti intrattenuti con le banche, le poste, gli intermediari finanziari e le società fiduciarie.

**Nuovi poteri per l'accertamento in materia di Iva e imposte sui redditi.** Le rettifiche degli uffici potranno essere suffragate d'ora innanzi anche desumendo l'esistenza di operazioni imponibili o il conseguimento di ricavi sulla base del valore normale dei beni compravenduti: per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

**A.Bu.**

lo 36, commi da 8 a 10) sono state esentate dall'Iva tutte le operazioni di cessione di fabbricato, indipendentemente da chi le effettua, con unica eccezione di quelli costruiti da non oltre cinque anni e venduti dal costruttore o ristrutturatore. L'Iva assolta in origine non è quindi più recuperabile nel gioco delle cessioni, che scontano semplicemente l'imposta di registro.

**Adempimenti e sanzioni.** Il Governo vuole vederci chiaro nei valori immobiliari. E ha valutato troppo blanda la norma della Finanziaria 2006 che istituiva la possibilità di dichiarare in rogito il valore di mercato continuando a pagare le imposte su quello catastale. Ora (articolo 36, commi da 21 a 23) viene chiarito che le parti hanno l'obbligo di dichiarare il vero e scatta una sanzione seria: una maxi penalità dal 50 al 100% della differenza d'imposta evasa.

Non basta: per stanare l'evasione degli agenti immobiliari diventa obbligatorio indicare gli estremi di spesa e pagamento del mediatore, pena la sanzione da 500 a 10mila euro.

C'è un cambiamento rilevante anche per gli accertamenti sull'imposta di registro: si potranno svolgere (articolo 36, comma 24) usando i poteri di indagine e controllo delle norme del Dpr 600/73 (accertamento delle imposte dirette) molto più penetranti. E si chiarisce (articolo 36, commi 2 e 3) che ai fini dell'Iva e delle imposte dirette la prova dell'evasione sulla cessione di un immobile è desumibile dai normali valori di mercato.

Sulla stessa scia delle notizie da inviare al Fisco vanno lette due disposizioni (riguardanti però non solo il mondo immobiliare) di inviare l'elenco di clienti e fornitori (articolo 38, com-

ma 8) e di pagare le prestazioni professionali con assegno non trasferibile, moneta elettronica o carta di credito, nonché di istituire un conto bancario apposta per lo studio (articolo 36, comma 12). La norma interessa soprattutto agenti e amministratori immobiliari.

**Tagli alle agevolazioni.** Qui il Governo non sembra aver voluto calcare la mano. L'intervento più significativo (articolo 37, comma 15) risulta infatti la cancellazione della mini aliquota dell'1% dell'imposta di registro (con imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di 168 euro l'una) sui trasferimenti dei terreni compresi nei piani urbanistici particolareggiati, purché si costruisse entro cinque anni dall'acquisto.

Poi c'è un intervento sulla *vexata quaestio* delle case storiche: l'articolo 37, comma 22, precisa infatti che l'applicazione della minore fra le tariffe d'estimo abitative presenti nella zona censurata ai fini Irpef, Ires e Ici poteva scattare solo se si fosse trattato di un'abitazione (anche non principale). Mentre, dal periodo d'imposta 2006 in poi, il comma 24 prevede l'abrogazione della norma agevolativa, cioè l'articolo 11, comma 2 della legge 413/91, tranne che l'immobile sia adibito ad abitazione principale del contribuente.

### L'agevolazione

sulle case storiche

viene limitata

alla sola abitazione

principale

**Semplificazioni e altri interventi sulla base imponibile.** Non sono molte, ma appaiono significative le norme di semplificazione per il settore. Anzitutto l'esclusione degli agenti immobiliari in attività dalle commissioni d'esame per l'accesso al ruolo e la soppressione delle commissioni per il relativo contenzioso (articolo 11, commi 2 e 3).

Poi c'è il capitolo Ici (articolo 38, commi da 53 al 55): dai 2007 i contribuenti potranno liquidarla e pagarla nel modello Unico o nel 730. Per chi sceglie la via del bollettino abituale, i versamenti sono anticipati al 16 giugno e 16 dicembre (articolo 38, comma 13). Molto importante la norma del comma 54: l'agenzia del Territorio dovrà ultimare l'informatizzazione di tutti i suoi dati e metterli a disposizione entro il 31 dicembre 2006. Comuni, Regioni e province non pagheranno nulla per l'accesso ai dati.

Gli enti ecclesiastici ricominceranno a pagare l'Ici (articolo 41). Infine, per evitare le elusioni legate all'esenzione dalla tassazione delle plusvalenze se l'immobile è stato donato, è stabilito (articolo 38, commi 38 e 39) che il periodo di cinque anni va conteggiato dalla data di acquisto da parte del donante.

SAVERIO FOSSATI

## Nei rogiti compare l'agente immobiliare

La manovra-bis cambia anche la forma dei rogiti. Dal secondo giorno successivo alla pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» del decreto legge approvato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri, nei rogiti notarili portanti «cessioni» di «immobili», anche se soggette a Iva, diventerà infatti obbligatorio che «le parti» rendano «apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà» recante:

1 l'indicazione analitica le modalità di pagamento del corrispettivo;

2 la specificazione se i contraenti si siano avvalsi di un mediatore (probabilmente la legge si riferisce solo al mediatore «immobiliare» e non alla sempre più frequente presenza del mediatore «crediziario», il quale invero interviene nei rapporti tra mutuatario e banca, e quindi non in sede di compravendita, anche se pur sempre la "agevo-

la");

3 l'ammontare della spesa che è stata sostenuta per la mediazione;

4 le analitiche modalità di pagamento di questa spesa per la mediazione;

5 l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

Per dare corso all'applicazione di tutte queste novità si dovrà attendere — lo ribadiamo — la comparsa delle disposizioni urgenti sulla «Gazzetta Ufficiale». Ancora ieri il testo — anticipato nella sua formulazione "provvisoria" sul Sole-24 Ore del 2 luglio — non è stato pubblicato e le disposizioni annunciate non sono quindi ancora efficaci.

Analizziamo però più in dettaglio la ricaduta operativa di queste innovazioni, rinviano alla tabella per quanto riguarda le indicazioni puntuali da prevedere negli atti.

### Le modalità

di pagamento

vanno indicate

in maniera

analitica

## Immobili delle imprese, par condicio Iva

La manovra bis — recante tra l'altro interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione — ridisegna e rivoluziona il regime Iva degli immobili posseduti dalle imprese. I commi 8, 9 e 10 dell'articolo 36 del decreto legge riformulano in modo coordinato il regime Iva dei fabbricati con riferimento alla locazione, vendita, detrazione, rettifica della detrazione e separazione delle attività.

La modifica più importante consiste nell'abolizione della distinzione tra fabbricati strumentali (non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni, categorie catastali B, C, D, E e A10) e fabbricati abitativi (categoria catastale A, esclusa A10) venendo meno così il diverso regime Iva sussistente finora fra le due categorie di immobili.

**La locazione.** La sostituzione del punto 8 dell'articolo 10 del Dpr 633/72 ha come conseguenza che la locazione di tutti i fabbricati è esente da Iva. La norma sembra non lasciare scampo e riguarda sia i fabbricati abitativi sia quelli strumentali per destinazione. Secondo la normativa previgente la locazione di fabbricati era soggetta a Iva nei seguenti tre casi:

1 la locazione finanziaria;

2 fabbricati destinati a uso di civile abitazio-

ne locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita;

3 fabbricati strumentali.

Di queste tre ipotesi non si trova traccia nel nuovo punto 8 dell'articolo 10, con importanti conseguenze. Ne deriva infatti che una società di gestione immobiliare che acquista un fabbricato assumendo l'Iva (se la cedente è una impresa costruttrice che cede nel quinquennio) non può detrarre l'imposta per effetto delle operazioni esenti effettuate. Ne consegue che l'Iva del 20% è destinata a diventare un costo accessorio dell'immobile acquistato. Questa circostanza si presenterà in modo evidente per i fabbricati strumentali, anche per destinazione, acquisiti mediante contratti di leasing in quanto la società locataria dovrà fatturare i canoni in esenzione da Iva; il relativo importo risentirà della maggiorazione dell'Iva assolta sull'acquisto e non detraibile in virtù della locazione esente.

La locazione degli immobili strumentali per natura e delle abitazioni costruite per la rivendita, divenuta esente da Iva, comporta l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% del canone, con l'obbligo della registrazione del relativo contratto (o denuncia di contratto verbale) e della relativa liquidazione dell'imposta entro 30 giorni; tale termine dovrebbe decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto legge. Sono esclusi dall'imposta di registro i contratti di locazione finanziaria di immobili che — pur divenendo esenti da Iva ai sensi del comma 10, del decreto legge che ha modificato l'articolo 40 del Dpr 131/86 — sono esclusi anche dall'imposta di registro.

**Le cessioni di fabbricati.** Viene modificato il punto 8 bis dell'articolo 10 del Dpr 633/72 che sancisce l'esenzione in presenza di cessioni di fabbricati o loro porzioni. La norma previgente disponeva l'esenzione da Iva per la vendita dei soli fabbricati abitativi ceduti dalle imprese di gestione immobiliare e dalle altre imprese che possedevano le predette costruzioni a titolo di patrimonio. Di converso erano soggetti a Iva le cessioni di fabbricati strumentali, nonché le vendite di quelli abitativi ceduti dalle imprese di costruzione e di ripristino che avevano effettuato gli interventi di recupero e infine i fabbricati ceduti dalle imprese aventi per oggetto esclusivo o principale l'attività di rivendita dei predetti fabbricati.

La nuova norma contempla un'unica ipotesi di cessione soggetta a Iva e riguarda le vendite di fabbricati (abitativi e non) effettuate entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero da parte

**I rogiti interessati.** Quando si legge «cessione di immobili» viene naturale volgere la mente alle compravendite, che rappresentano il caso più classico. Ma nel concetto di «cessione» di immobili rientra in realtà una pluralità di altri negozi, e cioè tutti quelli dai quali deriva un effetto traslativo di diritti reali immobiliari.

Inoltre il testo dell'articolato non parla di «fabbricati» bensì di «immobili» ed è quindi da ritenere che anche i contratti di compravendita aventi a oggetto terreni rientrino nel novero della nuova normativa che impone le dichiarazioni sopra elencate.

**La forma della dichiarazione.** Come anticipato in precedenza, la legge richiede che «le parti» (e cioè entrambi i contraenti) rendano un'attestazione nella forma della «dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà».

Si tratta quindi di applicare gli articoli 38, 45, 46 e 76 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, che disciplinano appunto la materia delle dichiarazioni sostitutive. Articoli che, in partico-

### Anche il notaio

coinvolto

nell'opera

di sorveglianza

antielusiva

**Le sanzioni per le dichiarazioni false o mendaci.** Il decreto legge varato venerdì scorso sancisce che «in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10mila».

Altra "sanzione" è poi la previsione secondo cui «i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore»; il che significa, detto in altri termini, che:

■ nel caso di vendite tra privati, la base imponibile non è più il valore catastale delle abitazioni trasferite;

■ negli altri casi, diversi da quello precedente, l'azione di accertamento non è più paralizzata dal fatto che sia stato dichiarato un prezzo pari o superiore alla rendita catastale moltiplicata per i noti coefficienti.

Quanto alle sanzioni penali che derivano dalla dichiarazione sostitutiva falsa o mendace, ci si potrebbe in effetti chiedere se queste sanzioni «particolari», appena illustrate, assorbano e quindi in qualche modo sostituiscano le sanzioni penali che ordinariamente si applicano per le dichiarazioni sostitutive mendaci o false. La

### Le nuove dichiarazioni da inserire nei rogiti di compravendita

Dichiarazione ai sensi dell'articolo 36, comma 22, DI XX luglio 2006, n. YY	Titolo dell'articolo
Le parti contraenti dichiarano, previo richiamo da me notaio effettuato alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, che:	
a) il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante assegno bancario n. XYX tratto sulla banca "ZZZ" in data GGMMAA;	Indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (importi superiori ai 12.500 euro non possono essere pagati in contanti)
b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto; b1) per la stipula del presente contratto i contraenti si sono avvalsi dell'opera dell'agenzia immobiliare "Kappa" con sede in XX, via ZZ, codice fiscale e partita Iva YYYY;	Se i contraenti si siano avvalsi di un mediatore l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare
c) la spesa sostenuta per la mediazione è ammontata a euro XX;	L'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione
d) detta spesa è stata pagata mediante assegno bancario n. XYX tratto sulla banca "ZZZ" in data GGMMAA	Le analitiche modalità di pagamento di tale spesa (importi superiori ai 12.500 euro non possono essere pagati in contanti)

risposta pare tuttavia non poter essere positiva, nel senso che in questo caso le due dovrebbero cumularsi con le altre.

**Prezzo «vero» diverso da quello «dichiarato».** Le sanzioni che vengono disposte per le mendacità inerenti la dichiarazione del prezzo effettivamente pattuito sempre più impediranno di occultare una parte di corrispettivo: ora infatti, tra l'altro, ci sarà da fare i conti pure con l'obbligo di denuncia che inevitabilmente incombe sul notaio a conoscenza del prezzo «vero» (ad esempio, per aver assistito al compromesso o per averlo visionato) e che sia destinatario di una dichiarazione di prezzo difforme da quella reale; obbligo di denuncia che vale anche a evitare il coinvolgimento per concorso nell'atrua falsità.

ANGELO BUSANI

### Affitti & leasing

## Il mondo delle locazioni entra nell'area di esenzione

Il decreto legge approvato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri apporta una profonda innovazione al trattamento fiscale delle locazioni poste in essere da soggetti Iva. Praticamente il mondo delle locazioni viene quasi per intero collocato nell'area dell'esenzione dall'Iva e anche i contratti di leasing seguono la stessa sorte.

Inoltre, a causa della sottoposizione a imposta di registro dei trasferimenti immobiliari non effettuati nei cinque anni dall'ultimazione dei lavori dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione, vengono scoraggiate le operazioni di leasing-back, le quali, anteriormente alla manovra governativa, si collocavano invece nell'ordinario regime Iva sia nel momento della vendita del bene strumentale dall'impresa da finanziare alla compagnia di leasing, sia nel momento del pagamento dei canoni di leasing, sia infine nel momento del pagamento del prezzo del riscatto.

**La situazione anteriore al decreto.** Per l'articolo 10, n. 8) del Dpr 633/1972, venivano dichiarati esenti (con la conseguenza dell'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale) le locazioni non finanziarie di:

1 terreni e aziende agricole;

2 aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria;

3 fabbricati esclusi quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;

4 fabbricati destinati a uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita.

In altri termini, non erano esenti (e

quindi l'Iva si applicava in modo ordinario):

● le locazioni di fabbricati strumentali;

● le locazioni di abitazioni effettuate dalle imprese edili.

**Il decreto legge.** Il nuovo n. 8) ora dispone che:

1 tutte le locazioni prima dichiarate esenti da Iva sono tali anche se si tratta di locazioni finanziarie;

2 divengono esenti da Iva le locazioni, anche finanziarie, di fabbricati strumentali;

3 divengono esenti da Iva le locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che le hanno costruite per la vendita.

Negli ultimi due casi, tuttavia, l'imposta di registro si applica in misura fissa.

**Alternatività Iva-registro nelle locazioni.** Il principio di alternatività Iva-registro è sancito nel Testo unico dell'imposta di registro (il Dpr 131/1986) negli articoli 5, comma 2 (in tema di obbligo di registrazione in caso d'uso o a termine fisso) e 40 (in tema di applicazione dell'imposta in misura fissa o in misura proporzionale).

In particolare, l'articolo 40, per quanto qui interessa, dispone che:

a) per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi ordinariamente soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro si applica in misura fissa;

b) per le operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numero 8) del Dpr 633/72, l'imposta di registro si applica in misura proporzionale, a meno che si tratti di contratti di locazione finanziaria;

c) per il leasing dunque la fattura è in esenzione da Iva, ma l'imposta di registro è fissa.

**Il riscatto dei contratti di leasing.** La

modifica del n. 8) dell'articolo 10 del Dpr 633/86 e dell'articolo 40 della legge di registro suscita la tentazione di fatturare in esenzione (con imposta di registro fissa) anche il prezzo del riscatto del leasing.

Il tentativo è suggestivo, ma presuppone di configurare la somma dovuta per il riscatto come un "canone" e non come un "prezzo" da pagare per effettuare il trasferimento del bene dalla compagnia di leasing alla società utilizzatrice al termine del rapporto.

Qualora infatti si tratti di un vero e proprio prezzo, corrisposto in funzione di un trasferimento immobiliare, ne discenderebbe inevitabilmente che, essendo una alienazione non effettuata da una impresa costruttrice o ristrutturatrice, ma appunto da una società di leasing, si avrebbe un'operazione Iva esente e soggetta a registro proporzionale.

L'obiezione in questo caso potrebbe essere che l'utilizzatore pagherebbe l'imposta di registro due volte: la prima quando la società di leasing compra il bene (da un venditore non costruttore o non ristrutturatore, come ad esempio di norma accade nelle operazioni di leasing-back), sopportando un costo che poi viene ribaltato sull'utilizzatore sotto forma di canoni di locazione finanziaria; e la seconda volta appunto all'atto del riscatto.

Ma il superamento di questa obiezione non è difficile: infatti, è vero che la tassazione è duplice, ma è pure vero che sono due anche gli atti di trasferimento: il primo con acquirente la società di leasing, il secondo con acquirente la parte finanziata. La soluzione del problema è dunque a portata di mano: maggiorando i canoni e diminuendo il prezzo del riscatto.

A.Bu.

saranno le imprese di compravendita immobiliare) ovvero nel tempo a seguito di rettifica negli altri casi.

**La detrazione.** Il comma 8 dell'articolo 36 modifica altresì la norma contenuta nella lettera i) dell'articolo 19 bis 1 del Dpr 633/72. Nella fattispecie la modifica appare leggera in quanto viene esclusa soltanto la detrazione dell'Iva sugli acquisti per le imprese che hanno per oggetto l'attività di rivendita dei fabbricati. Si tratta dell'ipotesi più netta in quanto tali imprese dovranno cedere in ogni caso le costruzioni in esenzione da Iva e quindi diventa impossibile recuperare l'Iva sugli acquisti. Si osserva però che nell'articolo 19 bis 1 rimane l'indetraibilità oggettiva per i soli fabbricati a destinazione abitativa. Quindi, per i fabbricati strumentali la detrazione rimane ed è giusto se si pensa alle imprese che li utilizzano direttamente. Per le imprese di rivendita o che li destinano alla locazione la detrazione dell'Iva sui fabbricati strumentali è solo apparente, in quanto poi scatta l'indetraibilità per effetto delle operazioni esenti effettuate a valle sia in caso di rivendita che di locazione.

**La rettifica della detrazione.** Il comma 9 introduce una norma transitoria che ha per oggetto la rettifica della detrazione. La disposizione prevede che in relazione al mutato regime fiscale l'imposta dovuta per effetto della rettifica di cui all'articolo 19 bis 2 è versata in tre rate annuali da corrispondere entro il termine previsto per il versamento dell'acconto; la prima rata

scade il 27 dicembre 2006. La norma è inevitabile, ma oltremodo onerosa. Questa disposizione poteva anche non essere necessaria in quanto, essendo i fabbricati considerati in ogni caso beni strumentali, scattava comunque la rettifica effettuando delle operazioni esenti. Ad esempio in presenza di un ufficio acquistato da quattro anni e affittato con Iva, ora che la locazione diventa esente, ai sensi del comma 4 dell'articolo 19 bis 1, nei successivi sei anni si sarebbe versata l'Iva nella misura di un decimo della differenza fra l'Iva detratta all'atto dell'acquisto e l'imposta potenzialmente detraibile in ciascuno degli ultimi sei anni. Invece, il legislatore ha fatto una scelta diversa applicando il comma 3 dell'articolo 19 bis, considerando dovuta tutta l'imposta per la quale la detrazione non è ancora maturata. Riprendendo l'esempio occorrerà porre a debito i 6/10 dell'Iva detratta all'atto dell'acquisto che dovrà essere versata in tre rate annuali. Servono indicazioni in ordine alla rettifica dell'anno 2006 che non riguarda l'anno intero.

**La separazione delle attività.** Viene, infine, soppresso l'ultimo periodo del terzo comma dell'articolo 36 del Dpr 633/72, il quale consentiva la separazione delle attività in presenza di soggetti che effettuavano sia locazioni esenti (di abitazioni) che imponibili Iva (di fabbricati strumentali). L'abrogazione della norma è coerente con la circostanza che entrambe le tipologie di locazioni ora sono esenti da Iva.

GIAN PAOLO TOSONI

**Detrazione Iva esclusa sugli acquisti delle imprese di rivendita**

## Un rincaro-shock per le aree edificabili

Per le imprese di costruzione la manovra bis ha abolito l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, che disponeva l'aliquota dell'1% di imposta di registro (e l'abbattimento dell'imposta ipotecaria e catastale alla misura fissa) per l'acquisto di aree edificabili inserite in piani particolareggiati.

**Entrata in vigore della norma abrogativa.** La norma abrogativa, contenuta nell'articolo 33, comma 15 del decreto legge, entra in vigore «per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dalla data di entrata in vigore» del decreto stesso e quindi dal giorno della sua pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale».

**La norma abrogata.** Il comma 3 dell'articolo 33 della legge 388/2000 disponeva che «i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento».

Per effetto di questa previsione, dunque, sul prezzo dell'area edificabile si potevano scontare l'aliquota dell'1% di imposta di registro (in luogo dell'ordinaria misura dell'8 per cento) e due imposte fisse (attualmente di 168 euro ciascuna) per imposte ipotecaria e catastale (in luogo dell'ordinario complessivo importo del 3 per cento).

**Le ragioni della norma abrogata.** Quando questa norma venne introdotta, la si salutò come una previsione «giusta» perché, al di là del suo effetto indubbiamente agevolativo, con essa si venivano di fatto a parificare la situazione del costruttore che comprava da un soggetto Iva con quella del costruttore che invece acquistava l'area da un soggetto privato.

Quest'ultimo doveva infatti aggiungere ai suoi costi d'impresa una somma pari all'imposta di registro da scontare per l'acquisto dell'area edificabile (con l'immane effetto del ribaltamento di questo costo sul prodotto finito e quindi sull'utente finale), mentre per il primo il carico fiscale dell'acquisto era una partita "neutra", potendosi detrarre l'Iva dell'acquisto dalla propria Iva vendite.

Si trattava quindi di una disposizione che

aveva lo scopo di raddrizzare il meccanismo concorrenziale tra le imprese costruttrici. Ed è per questo che la sua abrogazione, al di là della ricerca di gettito, suscita perplessità tra le imprese costruttrici.

**Le trattative già in corso.** L'effetto abrogativo, disposto come detto dal giorno stesso di entrata in vigore del decreto legge, non fa salvi nemmeno i contratti in corso di stipulazione (ad esempio, quelli per i quali vi sia un preliminare alle spalle). Di modo che ne pagano le conseguenze tutte quelle imprese che si siano determinate a comprare un'area in passato e che non abbiano ancora stipulato il rogito di acquisto: in questi casi, dunque, il *business plan* dell'intervento edificatorio, ipotizzando calcolando l'imposta all'1%, deve essere rivisto tenendo conto invece dell'imposta all'11% e quindi con un aumento di questa voce del millecento per cento.

**Agevolati solo i "piani di recupero".** Al mondo delle imprese edili rimane disponibile (perché tuttora in vigore) l'agevolazione disposta dall'articolo 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, per il quale «nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati (...) ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, si applicano le imposte di registro, catastali e ipotecarie in misura fissa». Questi piani di recupero sono disciplinati dagli articoli

27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457: in particolare, l'articolo 27, al primo comma, dispone che «i Comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso».

**La tassazione dei trasferimenti di aree edificabili dopo il decreto legge.** A seguito delle nuove norme, la tassazione delle compravendite di aree edificabili può essere così riassunta:

- 1 venditore impresa: Iva 20 per cento;
- 2 venditore privato: registro 8%, ipotecaria 2%, catastale 1 per cento;
- 3 venditore privato di area in piano di recupero: registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

A.Bu.

## Innovazioni «ripescate» nel testo del Dl

**Pubblichiamo le principali disposizioni in materia di immobili dettate dal decreto legge approvato il 30 giugno 2006 dal Consiglio dei ministri. Il testo in corsivo illustra in breve le finalità dei singoli articoli.**

### MEDIATORI IMMOBILIARI

#### Articolo 11, comma 3

«Della commissione giudicatrice prevista dall'articolo 1 del decreto ministeriale 7 ottobre 1993, n. 589 non possono far parte gli iscritti al ruolo degli agenti d'affari in mediazione».

*Sono esclusi dalla composizione della commissione d'esame che valuta l'idoneità dei mediatori immobiliari quelli ancora in attività.*

### VALORE DEGLI IMMOBILI

#### Articolo 36, comma 2

Nel terzo comma dell'articolo 54 del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dopo l'ultimo periodo è aggiunto il seguente: «Per le cessioni aventi a oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova di cui al precedente periodo s'intende integrata anche se l'esistenza delle operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni di cui al comma precedente sono desunte sulla base del valore normale dei predetti beni, determinato ai sensi dell'articolo 14 del presente decreto».

*Ai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 36, alcune regole che rendono più facile per il Fisco l'accertamento del valore degli immobili.*

### CONTRIBUTI IVA

#### Articolo 36, commi 5 e 6

All'articolo 17 del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«5-bis. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche alle prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle im-

prese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore».

Il comma precedente si applica alle prestazioni effettuate successivamente alla data di autorizzazione della misura ai sensi dell'articolo 27 della Direttiva 77/388/Cee del 17 maggio 1977.

*In base ai commi 5 e 6 dell'articolo 36, l'appaltatore diventa responsabile dei versamenti Iva e del pagamento dei contributi del subappaltatore per lavori nell'edilizia.*

### CESSIONE DI FABBRICATI

#### Articolo 36, commi 8 e 9

Al decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 10, primo comma, i numeri 8) e 8 bis) sono sostituiti dai seguenti: «8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati;

8 bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato, escluse quelle effettuate, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457»;

b) all'articolo 19-bis1, comma 1, lettera i), primo periodo, le parole «o la rivendita» sono soppresse;

c) all'articolo 36, terzo comma, è soppresso l'ultimo periodo;

d) nell'allegata tabella A, parte terza, il n. 127-ter è soppresso.

In sede di prima applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente, in relazione al mutato regime fiscale delle stesse, l'imposta dovuta per effetto della rettifica di cui all'articolo 19-bis2 del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, è versata in tre rate

annuali da corrispondere entro il termine previsto per il versamento dell'acconto dall'articolo 6, comma 2, della legge 29 dicembre 1990, n. 450. La prima rata è versata entro il 27 dicembre 2006. Il debito può essere estinto anche mediante compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, ovvero con l'utilizzo dei crediti risultanti dalle liquidazioni periodiche. Il mancato versamento di ogni singola rata comporta l'applicazione dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, e costituisce titolo per la riscossione coattiva.

*I commi 8, 9 e 10 dell'articolo 36 riordinano il regime fiscale della cessione di fabbricati.*

### RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

#### Articolo 36, comma 19

Nell'articolo 1 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, dopo il comma 121 è inserito il seguente:

«121-bis. Le agevolazioni di cui al precedente comma sono subordinate a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura».

*I commi 19 e 20 dell'articolo 36 mettono un nuovo "paletto" per fruire della detrazione del 41%: l'applicazione del regime agevolato per le ristrutturazioni edilizie è subordinato all'indicazione separata, nella fattura, del costo della manodopera.*

### VALORE E CORRISPETTIVO

#### Articolo 36, comma 21

All'articolo 1 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 497:

1) dopo il primo periodo, è inserito il seguente: «Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito»;

2) nel secondo periodo, le parole: «del 20 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «del 30 per cento»;

b) al comma 498, in fine, è aggiunto il seguente periodo: «Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irro-

gata ai sensi dell'articolo 71 del medesimo decreto del presidente della Repubblica n. 131 del 1986».

*Diventa obbligatorio indicare negli atti il valore reale della transazione. Sono previste "multe" per chi mente: oltre alla sanzione amministrativa, l'obbligo di pagare l'imposta ricalcolata sull'intero ammontare del valore reale.*

### MODALITÀ DI PAGAMENTO

#### Articolo 36, comma 22

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata a Iva, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

*Viene introdotto l'obbligo di indicare negli atti relativi alla transazione immobiliare le modalità di pagamento e, in caso di ricorso agli intermediari, l'ammontare della spesa sostenuta e i loro dati identificativi e fiscali.*

### POTERI DI CONTROLLO

#### Articolo 36, comma 24

Al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo l'articolo 53 è inserito il seguente: «53-bis. Attribuzioni e poteri degli uffici. Le attribuzioni e i poteri di cui agli articoli 31 e seguenti del decreto del presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e successive modificazioni, possono essere esercitati anche ai fini dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecaria e cata-

stale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347».

b) all'articolo 74, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

«1-bis. Per le violazioni conseguenti alle richieste di cui all'articolo 53-bis, si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471».

*Vengono estesi all'accertamento relativo all'imposta di registro i poteri di indagine previsti in materia di Iva e imposte dirette.*

#### APPALTATORE RESPONSABILE

##### Articolo 36, commi 28 e 34

L'appaltatore risponde in solido con il subappaltatore della effettuazione e del versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti a cui è tenuto il subappaltatore.

Le disposizioni di cui ai commi da 28 a 33 si applicano, in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi successivamente all'entrata in vigore del presente decreto, ai soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 e, in ogni caso, ai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

*Le disposizioni stabilite dall'articolo 36 (dal comma 28 al comma 34) introducono la responsabilità solidale di appaltatore e subappaltatore.*

#### IVA RIDOTTA

##### Articolo 37, comma 1

Nella tabella A, parte terza, allegata al decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, concernente i beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%, sono sopresse le voci di cui ai numeri 62), 64), 123-bis), 127-decies) e la voce numero 122) è sostituita dalla seguente: «122) prestazioni di servizi relativi alla fornitura e distribuzione di calore-energia per uso domestico, derivante dall'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili».

*Passa all'aliquota ordinaria la fornitura di calore-energia per uso domestico, se non deriva da fonti rinnovabili.*

#### AREA FABBRICABILE

##### Articolo 37, comma 2

Ai fini dell'applicazione del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

*Il comma 2 dell'articolo 37 identifica un'area «fabbricabile» ai fini Iva.*

#### AMMORTAMENTO

##### Articolo 37, comma 7

Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20% e, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo.

*Ai commi 7 e 8 dell'articolo 37, le regole per valutare il costo dei fabbricati strumentali all'attività di impresa.*

#### PIANI PARTICOLAREGGIATI

##### Articolo 37, comma 15

L'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è abrogato. Il periodo precedente ha effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

*Sono abolite l'aliquota agevolata all'1% ai fini dell'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa per i trasferimenti di immobili compresi nei piani urbanistici particolareggiati.*

#### FABBRICATI STORICI E ARTISTICI

##### Articolo 37, comma 22

In deroga all'articolo 3 della legge 27 luglio 2000, n. 212, le agevolazioni di cui agli articoli 11, comma 2, della legge 30

dicembre 1991, n. 413, e 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, devono intendersi riferite alle unità immobiliari classificate catastalmente come abitazioni ed effettivamente adibite ad uso abitativo.

*I commi 22, 23 e 24 dell'articolo 37 precisano i criteri per determinare il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico e artistico. Si tratta dell'interpretazione autentica delle norme vigenti, conseguente anche a ripetuti interventi della Corte di cassazione e a circolari dell'agenzia delle Entrate.*

#### PLUSVALENZA TASSATA

##### Articolo 38, comma 38

All'articolo 67, comma 1, lettera b), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del presidente della Repubblica 29 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) le parole «o donazione» sono sopresse;  
b) in fine, sono aggiunte le seguenti parole: «In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante».

*È imponible, in base ai commi 38 e 39 dell'articolo 38, la plusvalenza realizzata*

*in occasione della vendita di immobili ricevuti tramite donazione.*

#### DICHIARAZIONI ICI

##### Articolo 38, comma 53

A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (Ici), di cui all'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ovvero della comunicazione prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta.

*Ai commi 53, 54 e 55 dell'articolo 38 modalità semplificate per pagare l'Ici.*

#### ESENZIONI ICI

##### Articolo 40

All'articolo 7 del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, il comma 2-bis è sostituito dal seguente:  
«2-bis. L'esenzione disposta dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale».

*Si restringe il campo delle esenzioni Ici.*

#### DOMANI

### Irpef e lavoro autonomo

La seconda puntata degli approfondimenti dedicati alla «manovra d'estate» del Governo

## ? L'esperto risponde

### L'acquisto della prima casa dalla società non costruttrice

■ A fine mese stipulerò il rogito per l'acquisto della mia prima casa. La parte venditrice è una società immobiliare, costituita in Srl, che ha affidato la costruzione dell'immobile a un'altra società. Alla luce delle nuove norme introdotte dalla manovra-bis, questa operazione si configura come esente Iva e quindi soggetta all'imposta di registro del 3% da applicarsi sul valore catastale?

Giovanni Pimazzoni

► Vende con Iva ordinaria l'impresa che costruisce anche mediante affidamento di appalto ad altra impresa. Nel caso prospettato dal lettore, si applicherà quindi l'Iva al 4% sul prezzo dichiarato (e non sul valore catastale).

### L'adeguamento richiesto per gli immobili storici

■ Sul Sole-24 Ore di sabato si affermava che, secondo il Dl in corso di pubblicazione, la norma di cui all'articolo 11, comma 2 della legge 413/91 si intenderebbe applicata soltanto agli immobili residenziali e si prevederebbe il recupero della relativa maggiore imposta relativa agli anni precedenti. Nell'edizione del giorno successivo è stato però precisato che l'articolo 37, comma 24 del decreto legge semplicemente sopprime il comma 2 dell'articolo 11. Mi è forse sfuggita qualche altra disposizione? Faccio notare che l'eventuale retroattività sarebbe in contrasto con l'articolo 3 dello Statuto dei diritti del contribuente (e, a mio avviso, potrebbe anche contrastare con l'articolo 53 della Costituzione). L'utilizzo dell'interpretazione autentica sarebbe nel caso in esame incoerente e in contrasto con l'articolo 1, comma 2 dello Statuto citato.

Giancarlo Tomasin

► Il comma 22 dell'articolo 37 del decreto legge recita: «Le agevolazioni di cui agli articoli 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, e 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, devono intendersi riferite alle unità immobiliari classificate catastalmente come abitazioni ed effettivamente adibite a uso abitativo».

Il successivo comma 23 poi sancisce che «i contribuenti che hanno adottato comportamenti difformi rispetto all'interpretazione autentica di cui al comma precedente possono regolarizzare la propria posizione entro il 31 ottobre 2006, senza pagamento di sanzioni e interessi e con possibilità di dilazionare il pagamento delle imposte sui redditi e dell'imposta comunale sugli immobili dovute in tre rate annuali di pari importo. Il versamento integrale dell'importo dovuto o della prima rata va effettuato entro il 31 ottobre 2006. Sulle residue rate, da pagare entro il 31 ottobre 2007 e il 31 ottobre 2008, sono calcolati gli interessi legali a decorrere dal 1° novembre 2006. In caso di mancato pagamento delle rate successive alla prima, le relative somme, comprensive di interessi legali e sanzioni pari al 30 per cento, sono iscritte a ruolo ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602».

### Il rogito corretto per l'uso-ufficio

■ Ringrazio del servizio e chiedo aiuto nell'interpretazione delle nuove norme della manovra-bis. In primo luogo, da che data sarà vigente la nuova normativa?

Inoltre, vi chiedo un consiglio sulla mia condizione di prossimo acquirente di immobile. La situazione è la seguente:

— in quanto privato ho in fase di acquisto un immobile categoria A/10, destinazione ufficio;  
— il venditore è una Srl avente per oggetto attività di compravendita, gestione e amministrazione di immobili;  
— il rogito potrà stipularsi solo dopo l'entrata in vigore della nuova normativa.

Vorrei sapere:

- quali componenti fiscali graveranno sulla transazione, Iva e/o imposta di registro?
- In che misure percentuali?
- Su quali importi vanno calcolate le rispettive percentuali, sul valore catastale o sul prezzo effettivamente pagato e dichiarato in atto?
- Se viceversa l'acquisto fosse effettuato da una ditta individuale, quali sarebbero le imposte e in che percentuali?
- E, sempre nel caso di ditta individuale, l'Iva corrisposta sulla transazione genererà credito d'imposta da poter utilizzare per gli anni successivi?

Ciro Andrean

► Se, come pare di capire dal quesito, si tratta di una vendita effettuata da un soggetto non costruttore del bene venduto, l'operazione diventa Iva esente e quindi si applicherà non più l'Iva al 20% ma il registro al 10%; la base imponible è il prezzo dichiarato e non il valore catastale. La tassazione non è condizionata dalla qualità dell'acquirente. Non si forma alcun credito d'imposta.

Per quanto riguarda l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, trattandosi di un decreto legge esse saranno efficaci dal giorno di pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» o dal giorno successivo (naturalmente, dovranno poi essere convertite definitivamente in legge dalle Camere entro 60 giorni). Alcune disposizioni del Dl prevedono peraltro un'entrata in vigore differente, che viene specificata di volta in volta nei commi del decreto legge.

### Le locazioni di fabbricati passano all'imposta di registro

■ Il decreto legge prevede l'applicazione dell'Iva sia per le cessioni dei fabbricati da parte dei costruttori entro 5 anni dall'ultimazione lavori, sia per le cessioni di fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, effettuati dall'impresa che, anche mediante appalto, ha compiuto le opere di recupero. Questa equiparazione può essere estesa anche ai fini degli affitti di case abitative, sia da parte delle imprese di costruzione che hanno costruito gli alloggi (Iva al 10%) sia da parte delle imprese che hanno compiuto opere di recupero sugli alloggi di loro proprietà (Iva al 10%).

► Il decreto legge (articolo 36, commi 8 e 10) modifica il regime Iva delle locazioni dichiarando esenti da Iva «le locazioni ... di fabbricati». Quindi, rispetto al passato, divengono esenti da Iva tutte le locazioni di fabbricati, comprese quelle finanziarie; pertanto anche le locazioni riguardanti gli immobili strumentali e quelli destinati a uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita».

Ne deriva che le locazioni di fabbricati sono esenti da imposta sul valore aggiunto e sono quindi soggette a imposta di registro proporzionale; mentre la locazione finanziaria dei suddetti fabbricati è esente da Iva ma è soggetta a imposta di registro in misura fissa.

RISPOSTE A CURA DI  
ANGELO BUSANI

# MANOVRA-BIS

## GUIDA ALLE NOVITÀ IN SETTE PUNTATE

## Gli immobili

1

- Le disposizioni per il contrasto all'evasione nel settore immobiliare
- Come cambieranno i rogiti
- Le modifiche per Iva e registro