SAFR

STUDIO ASSOCIATO FIORA RINALDI ROGGIA

Consulenza Aziendale Tributaria Lavoro - Gestioni Contabilità Paghe - caf

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

# CIRCOLARE DEL 04/09/2006

## Conversione in legge della "Manovra Prodi" (D.L. 04.07.2006, n. 223)

### 1 PREMESSA

Il DL 4.7.2006 n. 223 (c.d. "manovra Prodi") è stato convertito in legge con modifiche al testo originario. **Vi preghiamo di voler leggere attentamente la presente circolare che apporta modifiche rilevanti alla normativa che interessa la Vostra attività. Potrete rendervi conto che purtroppo il legislatore varia continuamente le regole tributarie ed aumenta gli adempimenti a carico dei contribuenti.**
Il DL 223/2006 è entrato in vigore il 4.7.2006, mentre la legge di conversione è entrata in vigore il 12.8.2006.
La presente circolare intende analizzare le principali novità fiscali contenute nella "manovra Prodi" che hanno un impatto immediato.
Non verranno quindi esaminate le altre norme recate dal provvedimento con efficacia differita (es. detrazione IRPEF del 19% a fronte degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, fino a un massimo di 1.000 euro).
Nel corso della trattazione saranno altresì evidenziate le disposizioni che non hanno subito modifiche nell'iter di conversione in legge.

### 2 PRINCIPALI NOVITÀ RIGUARDANTI I PROFESSIONISTI

#### 2.1 OBBLIGO DI PAGAMENTO TELEMATICO DEGLI F24

**Dall'1.10.2006 (salvo eventuali proroghe), tutti gli F24 relativi al pagamento di imposte, ritenute, contributi e premi dovranno obbligatoriamente essere effettuati tramite procedure telematiche. In buona sostanza non si potrà più utilizzare l'F24 cartaceo da pagare presso la banca/posta, ma dovrà essere utilizzato un pc (unitamente ad un codice di accesso rilasciato dall'Agenzia delle Entrate) oppure rivolgersi a questo Studio con conferimento di mandato ad operare sul c/c. Sarete così cortesi da passare al più presto presso lo Studio per poter dare esecuzione a tale importantissima disposizione.**

#### 2.2 OBBLIGO DI CONTO CORRENTE "PROFESSIONALE"

**A partire dal 4.7.2006, i professionisti, le società e le associazioni professionali devono tenere almeno un conto corrente bancario o postale nel quale devono confluire:**
- **tutti gli incassi (anche quelli ricevuti per contanti) per l'attività professionale;**
- **i prelevamenti per il pagamento delle spese.**

**Il conto corrente (o i conti correnti) non necessariamente deve essere dedicato esclusivamente all'attività professionale, ma può essere utilizzato anche per operazioni non afferenti l'esercizio dell'arte o della professione.**

#### 2.3 DIVIETO DI UTILIZZO DEL CONTANTE

**I compensi relativi all'attività professionale eccedenti determinate soglie devono essere riscossi esclusivamente mediante i c.d. strumenti finanziari tracciabili, vale a dire:**
- **assegni non trasferibili;**
- **bonifici o altra modalità di pagamento bancario o postale.**

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

***Soglie al di sopra delle quali scatta il divieto di utilizzo del contante***

L'obbligo di incasso tramite i richiamati strumenti finanziari tracciabili non scatta per compensi di importo inferiore a:

- 1.000 euro, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione al 30.6.2007;
- 500 euro, dall'1.7.2007 al 30.6.2008;
- 100 euro, dall'1.7.2008.

A differenza di quanto originariamente previsto, quindi, dal 4.7.2006 fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione (12.8.2006) i compensi possono ancora essere percepiti in contanti, anche se eccedenti i suddetti importi.

### 2.4 ACCERTAMENTO SULLA BASE DEGLI STUDI DI SETTORE

Il DL 223/2006 modifica le regole in materia di accertamento sulla base degli studi di settore applicabili ai professionisti.

**I contribuenti non congrui potranno essere assoggettati ad accertamento sulla base degli studi di settore in relazione al singolo periodo d'imposta, indipendentemente dal regime di contabilità adottato** (ordinario "naturale" o per opzione ovvero semplificato).

Le nuove modalità di accertamento si applicano già a partire dal 2005.

Il DL 223/2006 consente di procedere all'adeguamento dei compensi in sede di UNICO 2006.

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

### 2.5 PLUSVALENZE E MINUSVALENZE

Concorrono a formare il reddito del professionista le plusvalenze e le minusvalenze dei beni strumentali, esclusi gli immobili e gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione, se:

- sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso;
- sono realizzate mediante risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni;
- i beni sono destinati al consumo personale o familiare del professionista.

La plusvalenza o la minusvalenza risulta dalla differenza (positiva o negativa):

- tra il corrispettivo o l'indennità percepita e il costo non ammortizzato;
- ovvero, in assenza di corrispettivo, tra il valore normale del bene e il costo non ammortizzato.

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

### 2.6 NOVITÀ IN MATERIA DI AUTOMEZZI

Il DL 223/2006 prevede una limitazione al regime di deducibilità dei costi e di detraibilità dell'IVA in relazione a taluni autocarri.

L'Agenzia delle Entrate dovrà individuare i veicoli che, a prescindere dalla categoria di omologazione, saranno assoggettati al regime di deducibilità e detraibilità limitato attualmente previsto per la generalità delle autovetture utilizzate per l'esercizio della professione.

La norma non individua una decorrenza specifica, ma è verosimile che tale elencazione avrà effetto già a partire dal 2006.

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

SAFR

STUDIO ASSOCIATO FIORA RINALDI ROGGIA

Consulenza Aziendale Tributaria Lavoro - Gestioni Contabilità Paghe - caf

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

# 3 PRINCIPALI NOVITÀ RIGUARDANTI LE IMPRESE

## 3.1 OBBLIGO DI PAGAMENTO TELEMATICO DEGLI F24

**Dall'1.10.2006 (salvo eventuali proroghe), tutti gli F24 relativi al pagamento di imposte, ritenute, contributi e premi dovranno obbligatoriamente essere effettuati tramite procedure telematiche. In buona sostanza non si potrà più utilizzare l'F24 cartaceo da pagare presso la banca/posta, ma dovrà essere utilizzato un pc (unitamente ad un codice di accesso rilasciato dall'Agenzia delle Entrate) oppure rivolgersi a questo Studio con conferimento di mandato ad operare sul c/c. Sarete così cortesi da passare al più presto presso lo Studio per poter dare esecuzione a tale importantissima disposizione.**

## 3.2 NOVITÀ IN MATERIA DI AMMORTAMENTI

Il DL 223/2006 ha previsto novità di rilievo in materia di ammortamenti. Tali novità riguardano:

- le auto aziendali;
- i fabbricati strumentali acquisiti unitamente ai terreni.

### 3.2.1 Auto aziendali

Relativamente alle auto aziendali (autovetture, autocaravan, ciclomotori e motocicli), le modifiche del DL 223/2006 riguardano:

- l'abolizione della facoltà di operare ammortamenti anticipati;
- l'incremento della durata minima prevista dei contratti di leasing al fine della deducibilità dei relativi canoni;
- la limitazione al regime di deducibilità dei costi e di detraibilità dell'IVA in relazione a taluni autocarri, analogamente a quanto riportato con riferimento ai professionisti.

**Abolizione degli ammortamenti anticipati**

**Con decorrenza dal 2006, sono stati aboliti gli ammortamenti anticipati per le autovetture, gli autocaravan, i ciclomotori e i motocicli non utilizzati esclusivamente come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.**

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

**Durata minima dei contratti di leasing finanziario**

**I canoni di leasing relativi ai suddetti autoveicoli divengono deducibili a condizione che la durata prevista del contratto sia non inferiore a 4 anni (vale a dire, al periodo di ammortamento corrispondente all'applicazione delle aliquote tabellari). In precedenza, il leasing era deducibile se di durata non inferiore a due anni.**

Tale disposizione, inserita nell'iter di conversione in legge del provvedimento, si applica con riguardo ai canoni relativi a contratti di leasing stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore della richiamata legge di conversione.

**Limitazione al regime di deducibilità dei costi e di detraibilità dell'IVA in relazione a taluni autocarri**

**Anche alle imprese si applicherà una limitazione al regime di deducibilità dei costi e di detraibilità dell'IVA in relazione a taluni veicoli che saranno individuati dall'Agenzia delle Entrate, a prescindere dalla categoria di omologazione (c.d. "finti autocarri").**

La norma non individua una decorrenza specifica, ma è verosimile che tale elencazione avrà effetto già a partire dal 2006.

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

### 3.2.2 Fabbricati strumentali

Il costo ammortizzabile dei fabbricati strumentali acquisiti unitamente ai terreni sui quali essi insistono (esclusi quindi gli impianti e i macchinari, ancorché infissi al suolo) deve essere assunto al netto di quello riferibile ai terreni stessi.

**Criteri per l'individuazione della quota indeducibile**

**Per effetto delle modifiche introdotte in sede di conversione in legge, il costo di acquisizione riferibile al terreno (che non può, quindi, essere dedotto tramite ammortamento) è determinato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli Albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili. Pertanto i titolari di tali immobili dovranno attivarsi per far redigere detta perizia.**

Tale valore non può in ogni caso risultare inferiore al 20% del costo complessivo dell'investimento immobiliare (o 30% del costo, nel caso di fabbricati industriali).

### 3.3 ACCERTAMENTO SULLA BASE DEGLI STUDI DI SETTORE

Il DL 223/2006 modifica le regole in materia di accertamento sulla base degli studi di settore applicabili alle imprese.

**I contribuenti non congrui potranno essere assoggettati ad accertamento sulla base degli studi di settore in relazione al singolo periodo d'imposta, indipendentemente dal regime di contabilità adottato** (ordinario "naturale" o per opzione ovvero semplificato) e dalla dichiarazione di inattendibilità della contabilità stessa.

Le nuove modalità di accertamento si applicano già a partire dal 2005.

Il DL 223/2006 consente di procedere all'adeguamento dei ricavi in sede di UNICO 2006.

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

### 3.4 ACCONTI IRES E IRAP PER IL 2006

Il DL 223/2006 ha previsto che, ai fini della determinazione degli acconti IRES e IRAP dovuti per il 2006, si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le disposizioni del decreto stesso. Sono interessati a tale norma solo le società di capitali.
La norma precisa che eventuali conguagli rispetto all'acconto già versato "sono versati insieme alla seconda ovvero unica rata dell'acconto", in scadenza a novembre 2006.

## 4 NOVITÀ IN MATERIA DI IMMOBILI

Con la legge di conversione del DL 223/2006, il regime IVA delle cessioni e delle locazioni aventi ad oggetto immobili (abitativi e strumentali) subisce significative correzioni rispetto alla disciplina originariamente prevista dal decreto, come riportata nella precedente circolare.

### 4.1 LOCAZIONI DI FABBRICATI ABITATIVI

Le locazioni di fabbricati abitativi effettuate da esercenti imprese, arti o professioni sono esenti ai fini IVA e soggette ad imposta proporzionale di registro (2%).
Ricordiamo che:

- rientrano nella categoria degli immobili abitativi i fabbricati classificati o classificabili nella categoria A, esclusi gli A10 (uffici);
- anche prima dell'intervento del DL 223/2006, le locazioni di immobili abitativi effettuate da esercenti imprese, arti o professioni erano esenti ai fini IVA (e soggette ad imposta di registro con l'aliquota proporzionale del 2%),


ogni diritto riservato

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

con l'eccezione delle locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che li avevano costruiti per la vendita (precedentemente imponibili ai fini IVA con aliquota del 10%).

### 4.2 LOCAZIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

**Le locazioni di fabbricati strumentali effettuate da esercenti arti, imprese o professioni sono imponibili ai fini IVA e soggette ad imposta di registro in misura proporzionale (1%) se sono effettuate:**

- **nei confronti di soggetti che detraggono l'IVA in misura non superiore al 25% (es. medici e banche); ovvero**
- **nei confronti di soggetti che non sono soggetti passivi d'imposta (es. enti non commerciali, privati consumatori).**

**In tutti gli altri casi le locazioni sono esenti, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale (1%), ferma restando la possibilità di optare nel contratto di locazione per l'imponibilità IVA. L'eventuale esercizio dell'opzione per l'imponibilità ai fini IVA non fa comunque venire meno l'obbligo di versare l'imposta di registro.**

**Per i contratti in corso al 4.7.2006 dovrà essere presentata apposita dichiarazione per la registrazione; nella stessa dichiarazione può essere esercitata, in presenza dei presupposti di legge, l'opzione per l'applicazione dell'IVA. Modalità e termini per la presentazione della predetta dichiarazione e per il versamento dell'imposta di registro saranno stabiliti con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro il 15.9.2006.**

Si ricorda che sono strumentali gli immobili non suscettibili, per le loro caratteristiche, di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Nella pratica si tratta degli immobili classificati o classificabili nelle categorie B, C, D, E e A10.

| Immobile | Locatore | Conduttore | IVA | Registro |
|---|---|---|---|---|
| Abitativo | Soggetto IVA | Chiunque | Esente | 2% |
| Strumentale | Soggetto IVA | Soggetti con detraibilità fino al 25% | Imponibile (20%) | 1% |
| Strumentale | Soggetto IVA | Soggetto non IVA (es. consumatore privato) | Imponibile (20%) | 1% |
| Strumentale | Soggetto IVA con opzione | Altri soggetti | Imponibile (20%) | 1% |
| Strumentale | Soggetto IVA senza opzione | Altri soggetti | Esente | 1% |

### 4.3 CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI

La cessione di fabbricati abitativi:

- è imponibile ai fini IVA e soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, se effettuata da imprese costruttrici o di ristrutturazione che hanno ultimato la costruzione o la ristrutturazione da meno di 4 anni;
- è esente ai fini IVA e soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale se effettuata da soggetti passivi d'imposta diversi da quelli sopra richiamati.

Restano in ogni caso confermate le agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa", sia ai fini dell'IVA che dell'imposta di registro.

Ove dovute in misura proporzionale, le imposte ipotecarie e catastali trovano applicazione, rispettivamente:

- con aliquota del 2%, per quanto concerne l'imposta ipotecaria;
- con aliquota dell'1%, per quanto concerne l'imposta catastale.

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

SAFR

STUDIO ASSOCIATO FIORA RINALDI ROGGIA

Consulenza Aziendale Tributaria Lavoro - Gestioni Contabilità Paghe - caf

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

### 4.4 CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

Le cessioni di fabbricati strumentali sono, ai fini IVA, generalmente esenti; diventano obbligatoriamente imponibili nelle seguenti ipotesi:

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici e di ristrutturazione per gli immobili ceduti non oltre i quattro anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero edilizio;
- cessioni effettuate nei confronti di soggetti che detraggono l'IVA in misura non superiore al 25% (es. medici e banche); ovvero
- cessioni effettuate nei confronti di soggetti che non sono soggetti passivi d'imposta (es. enti non commerciali, privati consumatori).

In tutti gli altri casi, ordinariamente esenti, il cedente può optare per l'assoggettamento ad IVA facendo constatare l'opzione nell'atto di vendita.

Per le cessioni degli immobili strumentali, siano esse esenti ovvero imponibili, è poi prevista l'applicazione:

- dell'imposta di registro nella misura fissa di euro 168;
- dell'imposta ipotecaria in misura del 3%;
- dell'imposta catastale nella misura dell'1%

| Immobile | Cedente | Acquirente | IVA | Registro | IpotecarieCatastali |
|---|---|---|---|---|---|
| Abitativo | Impresa di costruzione o di ristrutturazione che ha ultimato gli interventi da meno di 4 anni | Chiunque | Imponibile | 168 euro | 168 + 168 euro |
| | | | 4% prima casa | | |
| | | | 10% altre abitazioni | | |
| | | | 20% lusso | | |
| Abitativo | Altri soggetti IVA | Chiunque | Esente | 3% prima casa | 168 + 168 euro |
| | | | | 7% altre abitazioni | 2% + 1% |
| Strumentale | Impresa costruttrice o di ristrutturazione che ha ultimato gli interventi da meno di 4 anni | Chiunque | Imponibile (20%) | 168 euro | 3% + 1% |
| Strumentale | Altri soggetti IVA | Soggetti con detraibilità fino al 25% | Imponibile (20%) | 168 euro | 3% + 1% |
| Strumentale | Altri soggetti IVA | Soggetto non IVA (es. consumatore privato) | Imponibile (20%) | 168 euro | 3% + 1% |
| Strumentale | Altri soggetti IVA con opzione | Altri soggetti | Imponibile (20%) | 168 euro | 3% + 1% |
| Strumentale | Altri soggetti IVA senza opzione | Altri soggetti | Esente | 168 euro | 3% + 1% |

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

### 4.5 LEASING IMMOBILIARI

Le regole previste per le locazioni valgono anche per i contratti di leasing immobiliare, relativamente al trattamento fiscale applicabile sui canoni periodici addebitati all'utilizzatore.
Per quanto concerne invece il trattamento fiscale applicabile sul prezzo di riscatto finale, operano le regole proprie delle operazioni di cessione.
Per i leasing immobiliari aventi per oggetto fabbricati strumentali viene tuttavia previsto che, in sede di riscatto finale del bene, l'imposta di registro precedentemente corrisposta sui canoni periodici (1% dei canoni) può essere posta a decurtazione dell'importo dovuto a titolo di imposte ipotecarie e catastali.

### 4.6 RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA

Ai fini della rettifica della detrazione dell'IVA, si distingue tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali.

#### 4.6.1 Fabbricati abitativi

Nel caso di fabbricati abitativi, ai fini della rettifica della detrazione, valgono le seguenti regole:

- per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale la rivendita dei fabbricati, la rettifica non si effettua per i fabbricati abitativi posseduti alla data del 4.7.2006;
- per le imprese chi li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di ristrutturazione, la rettifica non si effettua per i fabbricati completati alla data del 4.7.2002.

#### 4.6.2 Fabbricati strumentali

Per i fabbricati strumentali, la rettifica si effettua esclusivamente se nel primo atto stipulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (atto di locazione o di cessione) non viene esercitata l'opzione per l'imponibilità IVA.

### 4.7 DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO NOTORIO IN SEDE DI CESSIONE

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata a IVA, le parti hanno l'obbligo di produrre apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo.
Sempre con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le parti hanno l'obbligo di dichiarare se si sono avvalse di un mediatore e, in tale evenienza, occorre dichiarare:

- il corrispettivo pattuito per la mediazione,
- le relative modalità di pagamento;
- il numero di partita IVA o il codice fiscale dell'agente immobiliare.

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati:

- si applica la sanzione amministrativa da 500,00 a 10.000,00 euro;
- ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore.

Le nuove disposizioni trovano applicazione a partire dal 6.7.2006.

### 4.8 POTERI DI ACCERTAMENTO DELL'UFFICIO

In relazione alle operazioni immobiliari, il DL 223/2006 convertito amplia in modo significativo il potere di accertamento degli Uffici.

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

### 4.8.1 Imposte dirette

L'Amministrazione finanziaria può rettificare direttamente il reddito d'impresa quando il valore di mercato (c.d. valore normale) degli immobili oggetto di cessione è superiore al corrispettivo dichiarato.
In questa circostanza non è necessario che gli Uffici provino, ad esempio, l'incompletezza, la falsità o l'inesattezza degli elementi indicati nella dichiarazione dei redditi.

### 4.8.2 IVA

Gli uffici possono rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA quando il corrispettivo della cessione di beni immobili e relative pertinenze è inferiore al valore di mercato (c.d. valore normale).
Ai fini in esame si prevede ulteriormente che il valore di mercato non possa essere inferiore all'ammontare del mutuo fondiario o del finanziamento bancario contratto ai fini dell'acquisto.

### 4.8.3 Imposta di registro

Gli Uffici possono rettificare il valore dichiarato in atto se questo risulta inferiore al valore venale dell'immobile.
Tale potere di rettifica opera solo con riguardo alle cessioni diverse da quelle che intervengono tra privati consumatori aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

## 4.9 LOCAZIONI DI AZIENDA

In determinate ipotesi, il nuovo regime di tassazione applicabile alle locazioni di fabbricati si estende anche alle locazioni di azienda.
La norma non opera in via generale, ma impone che sia derogato il regime di tassazione previsto per la locazione di azienda quando si verifichino contemporaneamente due condizioni:

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

## 4.10 NOZIONE DI TERRENO EDIFICABILE

È stata introdotta, per via normativa, una definizione di area fabbricabile valevole agli effetti:

- delle imposte dirette;
- dell'IVA e dell'imposta di registro;
- dell'ICI.

Per "area fabbricabile" si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi.
Ad avviso dell'Amministrazione finanziaria (circ. 4.8.2006 n. 28, § 23), la norma avrebbe natura interpretativa e quindi opererebbe anche per il passato.
La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

## 4.11 TRASFERIMENTI DI IMMOBILI COMPRESI IN PIANI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI

A decorrere dagli atti pubblici formati e dalle scritture private autenticate dal 4.7.2006, è stata abrogata l'agevolazione prevista a favore dei trasferimenti di immobili compresi nei piani urbanistici particolareggiati

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

(imposta di registro nella misura proporzionale dell'1% e imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168,00 euro ciascuna).
I suddetti trasferimenti ritornano, pertanto, ad essere tassati con l'aliquota:

- dell'8% per l'imposta di registro;
- del 2% per l'imposta ipotecaria;
- dell'1% per l'imposta catastale.

Unica eccezione a tale regola è rappresentata dai trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica. Per tali trasferimenti continua ad applicarsi l'agevolazione con imposta di registro all'1% e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

### 4.12 TRASFERIMENTI IMMOBILIARI TRA PRIVATI

Con riferimento all'acquisto di immobili abitativi tra privati-persone fisiche, il DL 223/2006 modifica e integra la Finanziaria 2006, prevedendo che:

- su richiesta dell'acquirente al notaio, l'imposta di registro, ipotecaria e catastale venga determinata a partire dalla rendita dell'immobile (c.d. "valutazione automatica");
- i privati-persone fisiche hanno comunque l'obbligo di indicare il corrispettivo pattuito nell'atto di acquisto;
- a fronte dell'esercizio della predetta facoltà, gli onorari notarili sono ridotti del 30%;
- in caso di occultamento, anche parziale, del corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero corrispettivo ed è prevista una sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratta la sanzione ordinariamente prevista (art. 71 del DPR 131/86).

## 5 NOVITÀ IN MATERIA DI IVA

In materia di IVA, il DL 223/2006 ha previsto:

- l'applicazione dell'aliquota ordinaria del 20% a beni e servizi in precedenza soggetti ad aliquota ridotta;
- la proroga dell'aliquota ridotta del 10% per le manutenzioni edilizie;
- la reintroduzione dell'obbligo di presentazione degli elenchi dei clienti e dei fornitori.

### 5.1 BENI E SERVIZI AD ALIQUOTA IVA ORDINARIA

Alle consumazioni obbligatoriamente imposte nei locali da ballo si applica l'aliquota IVA ordinaria (20%), mentre restano assoggettate ad aliquota ridotta (10%) le consumazioni facoltative.
L'aliquota del 20% diventa applicabile anche per i servizi telefonici resi attraverso posti telefonici pubblici e telefoni a disposizione del pubblico.
**Per i seguenti beni, con riferimento ai quali il DL 223/2006 aveva inizialmente previsto l'aliquota del 20%, continua invece ad applicarsi l'aliquota del 10% (modifica introdotta in sede di conversione):**

- **prodotti a base di zucchero non contenenti cacao (caramelle, boli di gomma, pastigliaggi, torrone e simili) in confezione non di pregio, quali carta, cartone, plastica, banda stagnata, alluminio o vetro comune;**
- **cioccolato ed altre preparazioni alimentari contenenti cacao in confezioni non di pregio, quali carta, cartone, plastica, banda stagnata, alluminio o vetro comune;**
- **francobolli da collezione e collezioni di francobolli.**

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

### 5.2 PROROGA DELL'ALIQUOTA IVA RIDOTTA PER LE MANUTENZIONI EDILIZIE

**Per le prestazioni fatturate a partire dall'1.10.2006 e fino al 31.12.2006, è stata reintrodotta l'aliquota IVA ridotta del 10% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo (ex art. 7 co. 1 lett. b) della L. 488/99).**

### 5.3 ELENCHI DEI CLIENTI E DEI FORNITORI

**I soggetti passivi IVA dovranno trasmettere all'Agenzia delle Entrate, esclusivamente per via telematica, l'elenco:**

- **dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture;**
- **dei soggetti, titolari di partita IVA, da cui sono stati effettuati acquisti rilevanti ai fini IVA.**

Per il periodo d'imposta 2006, l'elenco dei clienti comprenderà solo i titolari di partita IVA, restando quindi esclusi:

- i "privati consumatori";
- gli enti non commerciali.

Dal periodo d'imposta 2007, invece, gli elenchi comprenderanno tutte le fatture emesse, a prescindere dalla qualifica soggettiva del cessionario/committente (soggetto IVA o privato), ferma restando l'esclusione delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi certificate mediante scontrino o ricevuta fiscale.

L'operatività della disposizione - che non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento - è peraltro subordinata all'emanazione di un provvedimento attuativo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

**A causa del nuovo adempimento sarà opportuno indicare in tutte le fatture emesse anche la partita IVA del cliente.**

## 6 ALTRE PRINCIPALI NOVITÀ RIGUARDANTI LE PERSONE FISICHE

### 6.1 DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Relativamente alla detrazione IRPEF per le spese di ristrutturazione edilizia, il DL 223/2006 ha previsto:

- l'obbligo di indicazione del costo della manodopera nella fattura emessa dal soggetto che esegue l'intervento;
- la riduzione della misura della detrazione (dal 41% al 36%).

#### 6.1.1 Indicazione del costo della manodopera

**A decorrere dalle spese sostenute dal 4.7.2006, la detrazione IRPEF per lavori di recupero edilizio si applica a condizione che, nella fattura emessa dal soggetto che esegue l'intervento, venga separatamente esposto il costo della manodopera.**

Tale disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

#### 6.1.2 Riduzione della misura della detrazione

Per il periodo dall'1.10.2006 al 31.12.2006, la percentuale di detrazione fruibile viene diminuita al 36% nei limiti di 48.000 euro per abitazione. Tale modifica è direttamente collegata al ripristino dell'aliquota IVA ridotta (10%) sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, secondo quanto sopra riportato.
Alla luce del quadro così delineato:

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato

SAFR

STUDIO ASSOCIATO FIORA RINALDI ROGGIA

Consulenza Aziendale Tributaria Lavoro - Gestioni Contabilità Paghe - caf

Dott. Massimiliano Fiora Commercialista · Revisore Legale · Consulente tecnico Tribunale Novara
Dott. Veronica Roggia Commercialista · Revisore Legale

Rag. Daniela Candian Commercialista · Revisore Legale
Geom. Marina Cattaneo Consulente del Lavoro
Dott. Giuseppe Petruzzi

codice fiscale · partita iva: 01701770032
website: www.safr.it e-mail: info@safr.it

28078 GHEMME (NO) via Roma 15 tel. 0163.842.833 - 0163.840.690 · fax 0163.841.154
28064 CARPIGNANO SESIA via Roma 28 tel.· fax 0321.824.230
28073 FARA NOVARESE via Battisti 9 tel. 0321.829.903

- la detrazione IRPEF nella misura del 41% può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota del 20%: pertanto, per i lavori fatturati con l'aliquota del 10% dovrà essere applicata la detrazione dall'IRPEF nella misura del 36%;
- il limite di spesa sul quale applicare la percentuale di detrazione (48.000 euro) è ora fissato espressamente nella sua misura massima e complessiva in relazione a ciascun immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

### 6.2 CESSIONE DI FABBRICATI PERVENUTI PER DONAZIONE

Il DL 223/2006 ha modificato il regime fiscale delle plusvalenze immobiliari realizzate dai soggetti IRPEF, nella parte in cui si prevedeva in ogni caso non sussistente l'intento speculativo nelle cessioni di fabbricati ricevuti per donazione. È stato, infatti, previsto che:

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

La disposizione non ha subito modifiche nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

## 7 NUOVI REATI TRIBUTARI

Sono state introdotte nuove fattispecie penali tributarie, non modificate nell'iter di conversione in legge del provvedimento.

### 7.1 OMESSO VERSAMENTO DI IVA

È punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque ometta il versamento dell'IVA dovuta in base alla dichiarazione annuale:

- entro il termine per il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta successivo;
- per un importo superiore a 50.000,00 euro.

### 7.2 INDEBITA COMPENSAZIONE

È punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque non versi le somme dovute, per un importo superiore a 50.000,00 euro, utilizzando in compensazione nel modello F24 crediti non spettanti o inesistenti.

## 8 ALTRE NORME HANNO PER OGGETTO:

- l'anticipazione dei termini per le trasmissioni delle dichiarazioni fiscali;
**- la responsabilità solidale tra committente ed appaltatore nonché tra appaltatore e subappaltatore per i contributi e le ritenute non versate;**
**- l'obbligo da parte dell'appaltatore di pagamento dell'IVA dovuta dal subappaltatore;**
**- l'obbligo a partire dall'1.1.2007 di trasmettere telematicamente i corrispettivi giornalieri da parte dei commercianti;**
**- l'esclusione dagli obblighi IVA per le persone fisiche con volume di affari non superiore ad € 7.000,00.**

**Lo Studio resta a completa disposizione per fornire ulteriori informazioni al riguardo. Possiamo ben comprendere il disagio causato dalle continue novità in materia fiscale.**

Ghemme-Carpignano Sesia-Fara Novarese, 4 settembre 2006

Studio Associato Fiora Rinaldi Roggia


ogni diritto riservato