

Ai Signori Clienti

loro sedi

Cinisello Balsamo, 4 settembre 2006

OGGETTO: Decreto Visco / Bersani

Come ormai noto in data 4 agosto 2006 (Legge 248) il Parlamento ha approvato (con la fiducia) in via definitiva il D.L. 4 luglio 2006 n. 233.

Esso contiene varie norme, le c.d. liberalizzazioni dei taxi, dei panifici, delle farmacie, passaggio di proprietà degli autoveicoli, ecc., ma la parte più corposa è quella relativa al “Fisco”, introducendo nuove norme e stravolgendone molte altre.

A seguito di detta legge sono state già pubblicate due Circolari la n. 27/E ( di 11 pagine) e la n. 28/E (di 164 pagine) del 4 agosto 2006.

Si riassumono qui di seguito, in modo sintetico le norme che hanno un impatto immediato nell'attività delle aziende.

(Il testo integrale delle circolari è ovviamente reperibile sul sito dell’Agenzia delle Entrate, o se più comodo sul sito del mio studio (www.studiosaiani.it))

1) **Revisione del regime fiscale delle cessioni e locazioni di fabbricati (art. 35 del D.L., commi da 8 a 10 sexies)**

## Locazioni

### a) immobili abitativi:

La locazione (anche finanziaria) di immobili di tipo residenziale ai fini IVA è sempre “esente” (articolo 10 legge IVA).

Non è più prevista la distinzione tra immobili strumentali per natura e/o per destinazione, per cui tutti gli immobili abitativi sono soggetti all’imposta di registro del 2% annuo ed esenti ai fini IVA.

### b) immobili strumentali per natura:

Se il proprietario è un’impresa:

sono soggetti ad IVA (ossia al canone di locazione va aggiunta l’IVA):

b1) quelli nei confronti di privati

b2) quelli nei confronti di imprese che non recuperano l’IVA sugli acquisti (vedi per esempio le Case di cura)

b3) quelli che su base opzionale ossia con accordo tra le parti (da risultare nel corrispondente atto) si è deciso di assoggettare ad IVA (è il caso in cui il conduttore essendo un'impresa può recuperare l'IVA).

Anche se assoggettati ad IVA tali contratti di locazione devono essere comunque registrati e corrispondere l'imposta di registro dell'1% annuale.

Entro il 15 settembre c.a. saranno emanate istruzioni per come regolarizzare i contratti di locazione in corso.

#### Cessioni di fabbricati

Le vendite di immobili, dal 4 agosto 2006, vengono così regolate:

##### Immobili ad uso abitativo

- a) Venditore costruttore o impresa che ha ristrutturato l'immobile (vendite da effettuarsi entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori) operazione soggetta ad IVA.
- b) Vendite da società immobiliari (ossia soggetto che compra e vende immobili) ovvero tra società che hanno terminato la costruzione o le ristrutturazione da più di 4 anni sono esenti da IVA e soggette ad imposta di registro, ipotecaria e catastali pari all'11% totale.

##### Immobili strumentali

Sono soggetti ad IVA (del 20%) le vendite di immobili strumentali nei confronti di:

- 1) Cessioni effettuate da imprese costruttrici e di ristrutturazione entro 4 anni dalla loro ultimazione o intervento di recupero
- 2) Privati
- 3) Società che non possono recuperare l'IVA sugli acquisti
- 4) In opzionale da parte dei soggetti alla cessione, da far constatare nell'atto di vendita.

Anche nel caso di vendita con IVA è prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (168 euro) più imposta ipotecaria del 3% e catastale dell'1% (ossia all'atto di vendita si paga il 4% oltre all'IVA).

In tutti gli altri casi le cessioni di immobili strumentali sono soggette ad imposta di registro ed esenti da IVA.

##### Leasing immobiliari

Considerata l'opzione per l'applicazione dell'IVA sui canone di locazione finanziaria relativa ad immobili strumentali, tutto procede come prima, salvo far apparire l'accordo per l'applicazione dell'IVA e sottoporre il contratto all'applicazione dell'imposta di registro dell'1%.

##### Cessione di terreni

Il D.L. non richiama in alcun modo i "terreni", ma solo gli immobili abitativi e strumentali, perciò la normativa sulla cessione e vendita di "terreni" è rimasta immutata.

## 2) **Altre norme**

Nella sintesi sotto riportata si segue l'"indice" della Circolare n. 28/E del 4 agosto c.a.. Per specifici dettagli si rinvia alla Circolare ed in ogni caso, per ogni fattispecie di interesse della singola azienda, prego interpellare il mio studio. I numeri "saltati" non sono di interesse generale.



Paragrafo 1	<u>Somministrazione di alimenti e bevande.</u> Di interesse limitato alle sale da ballo.
Paragrafo 2	<u>Accertamento valore cessione di immobili.</u> E' abrogato il criterio per il quale il valore minimo da dichiarare è quello relativo al valore catastale. Per cui oggi gli Uffici finanziari possono rettificare il valore dichiarato se lo ritengono inferiore al "valore normale" di mercato.
Paragrafo 3	<u>Disciplina IVA nel subappalto per le imprese di costruzione e ristrutturazione nel settore edilizio.</u> Si attende l'autorizzazione della CEE per l'attuazione di questa norma. Appena avuta tale autorizzazione i subappaltatori (attenzione solo i subappaltatori e gli eventuali sub-subappaltatori del subappaltatore) dovranno emettere fatture sull'appaltatore <u>senza IVA</u> . L'appaltatore registrerà le fatture del subappaltatore in un modo particolare (chiedere allo studio, grazie).
Paragrafo 4	<u>Omesso versamento IVA – sanzioni penali.</u> Chi entro il 27 dicembre dell'anno successivo non versa l'importo dell'IVA relativa alla dichiarazione dell'anno precedente, superiore a € 50.000,00 (oltre alle sovrattasse ed interessi) è punito con la reclusione da sei mesi a due anni. <u>Per l'IVA dovuta al 31/12/2005 l'importo relativo deve essere versato entro il 27 dicembre 2006.</u> Non è chiaro cosa succede se il mancato pagamento risale agli anni precedenti, ossia al 2003 e/o 2004.
Paragrafo 5	<u>Cessione fabbricati.</u> Vedasi punto precedente.
Paragrafo 6	<u>Acquisto veicoli.</u> I "SUV" (sport utilities vehicles) sono sempre considerate autovetture e <u>mai</u> furgoni; per cui seguono la tassazione delle autovetture aziendali (di solito "uso promiscuo").
Paragrafo 7	<u>Obblighi esercenti arti e professioni.</u> Sarà predisposta dallo studio una apposita "news" relativa alle novità per i lavoratori autonomi (persone fisiche) che esercitano l'attività professionale.
Paragrafo 8	<u>Società esterovestite.</u> Se una società estera è controllata da una società italiana ovvero i membri del Consiglio di Amministrazione sono cittadini (o meglio "residenti") italiani, si presume (salvo prova contraria a carico del contribuente) che quella società, pur avendo la sede all'estero, operi in Italia e quindi è soggetta all'imposizione fiscale italiana. La norma prevede, in definitiva, l'inversione dell'onere della prova: il

	fisco dice che la società è “italiana” e il contribuente deve dimostrare che non è vero.
Paragrafo 9	<u>Società non operative.</u> Sono aumentati i parametri per determinare se una società è di “comodo” o no.
Paragrafo 10	<u>Retrodatazione degli effetti fiscali delle fusioni e delle scissioni.</u> La norma antielusiva per la quale una fusione (e/o scissione) è fiscalmente legittima solo in presenza di valide ragioni economiche e commerciali, viene ora codificata in modo definitivo.
Paragrafo 11	<u>Agevolazioni in materia di ristrutturazioni edilizie.</u> Riguarda la ristrutturazioni edilizia dei privati: detrazioni del 36% del costo (fino ad un massimo di € 48.000,00) e ripristino dell’IVA sulle manutenzioni al 10% (dal 01/10/2006). Nelle fatture deve essere indicato il costo della mano d’opera.
Paragrafi 12 / 13	<u>Trasferimenti immobiliari – Disciplina ai fini dell’imposta di registro.</u> I trasferimenti immobiliari tra privati (ossia sia il venditore sia il compratore sono persone che non hanno partita IVA o, se hanno la partita IVA la compravendita avviene fuori dall’attività) l’imposta di registro si liquida sul valore catastale, però sull’atto va anche indicato il prezzo concordato. Se il prezzo dichiarato quale “concordato” è infedele l’Agenzia delle Entrate può rettificare il valore su cui si è pagato l’imposta di registro e riliquidarla sul “valore normale” dell’immobile. Inoltre nell’atto notarile è necessario indicare: a) la modalità di pagamento, b) se del caso, il nome del mediatore immobiliare, c) il costo e le modalità di pagamento delle provvigioni per la mediazione immobiliare. Gli onorari dei Notai sono ridotti del 30% ed è detraibile il 19% delle provvigioni di mediazione con un massimo detraibile di € 1.000,00 per anno.
Paragrafo 14	<u> Rettifica di valore e di corrispettivo ai fini dell’imposta di registro.</u> Come accennato (vedi paragrafo 2) non è più in essere la norma per la quale l’Ufficio non può rettificare il valore dell’immobile se il valore dichiarato è superiore al valore catastale. Pertanto è ora consentito all’Ufficio di contestare il valore dichiarato e sottoporlo ad accertamento.
Paragrafi 15 / 16	<u>Poteri dell’Ufficio.</u> Sia gli Uffici finanziari sia gli agenti della riscossione hanno i poteri di accedere all’anagrafe tributaria (ove vi sarà la schedatura completa: beni immobili e mobili, conti correnti bancari, ecc.) del contribuente, per ottenere ed utilizzare tali dati ai loro fini.
Paragrafo 20	<u>Ritenute e contributi dovuti da appaltatori e subappaltatori.</u> La norma prevede che l’appaltatore (in tutti i settori, non solo quello edilizio) è responsabile in solido con il subappaltatore per il versamento delle ritenute fiscali e contributi previdenziali ed assicurativi dovuti da quest’ultimo.

	<p>La sua responsabilità viene meno se si verifica, <u>documentalmente</u>, l'avvenuto pagamento.</p> <p>Fino a quando il subappaltatore non fornisce la prova dell'avvenuto versamento, l'appaltatore avrà la facoltà di sospendere i pagamenti al subappaltatore.</p> <p>Il <u>committente</u> l'opera deve pagare l'appaltatore solo dopo aver controllato che il subappaltatore abbia adempiuto i suoi obblighi fiscali (pagamento delle ritenute) e previdenziali (pagamento dei contributi).</p> <p>La responsabilità solidale è limitata al corrispettivo pattuito nel subappalto.</p> <p>Viene ribadito il principio del comma 2 dell'art. 29 D.Lgs. 276/2003 per il quale il committente l'opera è obbligato in solido con l'appaltatore, entro il limite di un anno, a corrispondere ai lavoratori le retribuzioni ed i trattamenti previdenziali dovuti.</p>
Paragrafo 25	<p><u>Ammortamento dei mezzi di trasporto.</u></p> <p>Per la autovetture ad "uso promiscuo" – ossia ad uso privato ed aziendale (praticamente tutte le autovetture aziendali) non è più permesso l'ammortamento anticipato.</p> <p>Per tali mezzo di trasporto anche la durata del leasing è prolungata alla durata dell'ammortamento (non più la metà).</p>
Paragrafo 26	<p><u>Indeducibilità ammortamento terreni.</u></p> <p>Il costo delle aree su cui sono costruiti gli immobili <u>non sono più ammortizzabili.</u></p> <p>Per cui dal valore degli immobili già costruiti l'ammortamento deve essere fatto solo sul valore del "fabbricato" pertanto occorre, <u>obbligatoriamente</u>, che un esperto faccia la perizia del terreno, il cui importo sarà detratto dal valore a bilancio dell'immobile (tale perizia in ogni caso non potrà evidenziare un valore inferiore al 30% del costo complessivo del fabbricato industriale).</p>
Paragrafo 29	<p><u>Abolizione aliquota agevolata per i trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati.</u></p> <p>E' abolita l'aliquota agevolata dell'1% (salvo casi particolari) nel trasferimento di detti immobiliare che da ora in poi sconteranno l'imposta di registro dell'8%, ipotecaria del 2% e catastale dell'1%.</p>
Paragrafo 42	<p><u>Acconti IRES ed IRAP.</u></p> <p>Gli acconti IRES ed IRAP per il 2006 devono essere calcolati sull'imponibile 2005 rideterminato in base alle modifiche apportate dal decreto.</p> <p>In parole semplici occorre rifare il bilancio 2005 con le norme del decreto, determinare il nuovo imponibile e quindi le relative imposte e su queste calcolare gli acconti.</p>
Paragrafo 44	<p><u>Misure urgenti per il contrasto del lavoro nero.</u></p> <p>A partire dal 1° ottobre 2006 nell'ambito dei cantieri edili i datori di lavoro devono munire il personale occupato di tessera di riconoscimento con foto con tutti gli estremi del lavoratore e del datore di lavoro.</p>

	Inoltre sono aumentate le sanzioni per chi occupa personale non regolarmente assunto.
Paragrafo 50	<u>Elenco clienti e fornitori.</u> E' stata reintrodotta la presentazione, esclusivamente per via telematica, dell'elenco dei clienti e dei fornitori entro il 29 aprile di ogni anno.
Paragrafo 51	<u>Modifica dei termini di presentazione delle dichiarazioni.</u> Sono stati notevolmente ristretti i termini per presentare le dichiarazioni fiscali. Praticamente entro il 31 luglio (anziché il 31 ottobre) occorre aver presentato tutte le dichiarazioni fiscali (vedasi allegato "A").
Paragrafo 56	<u>Modifiche alla disciplina delle notificazioni degli atti.</u> Molto brevemente la data degli atti in partenza è quella di consegna alle poste e/o all'Ufficio. Per gli atti in arrivo la data dalla quale decorrono tutti i termini è quella di ricevimento da qui <u>l'importanza essenziale di conservare la busta o prendere nota della data d arrivo degli atti ufficiali.</u>
Paragrafo 58	<u>Comunicazioni di violazioni tributarie.</u> E' ampliata la platea di coloro che sono obbligati ad informare il Comando della Guardia di Finanza quando sono a conoscenza di fatti che possono configurare violazioni tributarie.
Paragrafo 60	<u>Comunicazione telematica dei corrispettivi.</u> Dal 1° gennaio 2007 tutti i commercianti al minuto e assimilati, dovranno inoltrare telematicamente i corrispettivi giornalieri, di conseguenza non saranno più obbligati ad emettere lo "scontrino fiscale". La prima trasmissione per il 2007 dovrà avvenire entro il mese di luglio dello stesso anno.
Paragrafo 64	<u>Ammortamento dei beni immateriali.</u> L'ammortamento dei marchi d'impresa deve essere fiscalmente spalmato su 18 anni (come già previsto per l'avviamento).
Paragrafo 65	<u>Spese relative a studi e ricerche.</u> Se tali spese fossero capitalizzate, la modifica normativa ne consente la riduzione in dichiarazione dei redditi a prescindere dal loro transito nel conto economico.
Paragrafo 66	<u>Versamenti dovuti da titolari di partita IVA.</u> Dal 1° ottobre 2006 i titolari di partita IVA (praticamente tutti eccetto i privati) sono <u>obbligati</u> a versare le imposte, le ritenute, i contributi, ecc., <u>esclusivamente</u> mediante modalità telematiche, anche servendosi di intermediari. <u>Trattandosi di novità importantissima</u> , vi sarà un colloquio con le aziende per coordinare ed adempiere a questa disposizione.
Paragrafo 68	<u>Programmazione fiscale concordata.</u> E' stata abrogata la norma che prevedeva il cosiddetto "concordato fiscale".
Non riportato dalle circolari	Le Compagnie di assicurazione devono comunicare all'anagrafe tributaria tutti i rimborsi danni risarciti alle singole aziende.

Per evidenti ragioni si è esposto in modo estremamente sommario e senza alcuna pretesa formale le novità fiscali di agosto.

Per qualsiasi dubbio e/o chiarimenti prego contattare immediatamente il mio studio per risolvere concretamente ogni singolo problema pratico.

E' indubbio comunque che queste novellate norme comportano un aggravio di lavoro notevole per le aziende e soprattutto per i professionisti che le seguono, con un sensibile aggravio di costi.

In ogni caso, buon rientro dalle ferie e tanti auguri di successo della Vostra impresa.

Con tante cordialità.

dr. Sergio Saiani

