

# • Circolare informativa •

Anno 2006

Numero 3

**MILANO CONSULENZE  
SRL**

20123 Milano – Via Leopardi 14  
Tel. 02/48518410 - fax 02/48516415

## MANOVRA ESTIVA – conversione in legge del DL 223/2006

Vengono di seguito illustrate in sintesi le principali novità derivanti dalla conversione nella Legge 248/06 del DL 223/2006. Sono state introdotte alcune modifiche e novità rispetto alla versione originaria del decreto: le indicazioni che seguono integrano e/o sostituiscono quanto illustrato con la nostra precedente circolare, alla luce della normativa definitiva.

### IMMOBILI

**Locazioni di immobili.** Sono esenti Iva, salvo nei seguenti casi in cui **si applicherà l'Iva**:

- locazioni di fabbricati strumentali per natura effettuate nei confronti di soggetti passivi che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che comportano una percentuale di detrazione Iva non superiore al 25%
- locazioni di fabbricati strumentali per natura effettuate nei confronti di terzi che non sono soggetti passivi dell'Iva (es. privati)
- locazione di fabbricati strumentali per natura per le quali chi affitta, nel relativo atto, abbia manifestato l'opzione per l'imponibilità.

Per i contratti di locazione in corso dovrà essere presentata al Fisco una dichiarazione per registrarli e per scegliere eventualmente l'imponibilità, con le modalità che saranno definite da apposito decreto.

Le locazioni di fabbricati strumentali per natura, anche se soggette all'Iva, sconteranno l'imposta di registro dell'1%, mentre sui fabbricati abitativi l'aliquota sarà del 2%.

**Cessioni di immobili.** Sono esenti Iva, salvo nei seguenti casi in cui **si applicherà l'Iva**:

- cessioni di qualsiasi tipo di fabbricato poste in essere da imprese costruttrici del fabbricato stesso o che vi hanno effettuato interventi di recupero, purché effettuate entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento
- cessioni di fabbricati strumentali per natura effettuate nei confronti di soggetti passivi che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che comportano una percentuale di detrazione non superiore al 25%
- cessioni di fabbricati strumentali per natura effettuate nei confronti di terzi che non sono soggetti passivi dell'Iva (es. privati)
- cessione di fabbricati strumentali per natura per le quali chi vende, nel relativo atto, abbia manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione.

Le cessioni di fabbricati esenti sconteranno comunque in genere l'imposta proporzionale di registro, ipotecaria e catastale, mentre le cessioni assoggettate ad Iva sconteranno comunque l'imposta ipotecaria e catastale proporzionale (3% + 1%).

Nel caso di cessione o locazione in esenzione Iva, a seguito del passaggio del regime di imponibilità correlato alle nuove disposizioni normative, potrà sussistere l'obbligo di procedere alla **rettifica dell'Iva** a suo tempo detratta.

Le **agevolazioni** (registro 1% ed ipotecaria e catastale fisse) previste per i trasferimenti dei terreni compresi in **piani urbanistici particolareggiati** potranno essere applicate soltanto per quelle aree destinate ad ospitare interventi di prevalente **edilizia residenziale convenzionata**.

- Negli atti di compravendita devono essere indicati il **prezzo effettivamente pattuito** della transazione, con l'indicazione analitica delle **modalità di pagamento**, nonché i dati dell'eventuale **mediatore immobiliare** e l'importo della mediazione.
- Dal 2007 diventano oneri **detraibili** in sede di dichiarazione dei redditi delle persone fisiche i **compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare** per l'acquisto della casa da adibire ad abitazione principale, per un importo massimo di euro 1.000.
- E' introdotta un'unica **definizione di area fabbricabile** ai fini dell'Iva, delle imposte dirette, dell'ICI e dell'imposta di registro: l'area si considera tale se è 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.
- La valutazione automatica da parte dell' A.F. del **valore degli immobili** sarà riservata a poche fattispecie: il limite massimo, basato sul meccanismo dei moltiplicatori della rendita catastale, si applicherà in linea di massima solo ai trasferimenti di fabbricati abitativi fra privati. Negli altri casi gli uffici avranno come parametro di riferimento in sede di verifica il valore di mercato dell'immobile.
- Si precisa inoltre che per i trasferimenti immobiliari soggetti ad iva finanziati mediante mutui fondiari o

- finanziamenti bancari, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.
- Per beneficiare della normativa **36% - 41% relativa alle ristrutturazioni edilizie**, la fattura emessa dall'esecutore dell'intervento dovrà esporre separatamente il costo della manodopera.
  - Per le prestazioni fatturate **dal 1 ottobre 2006 e fino al 31 dicembre 2006**, l'Iva sugli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** relativi ad immobili a prevalente destinazione abitativa privata **tornerà al 10%**, con le consuete regole relative ai "beni significativi". Per il medesimo periodo la **detrazione per recupero del patrimonio edilizio è pari al 36%**, nei limiti di 48.000 euro **per abitazione** a prescindere dal numero dei soggetti che usufruiscono del beneficio.

#### **AMMORTAMENTI**

L'ammortamento dei **terreni** su cui insiste un fabbricato strumentale diventa fiscalmente indeducibile. Il valore del terreno deve essere quantificato da apposita perizia di stima e comunque non può essere inferiore al 20% (per i fabbricati strumentali in genere) o al 30% (per i fabbricati industriali) del costo complessivo.

Il periodo di ammortamento dei **marchi**, attualmente di 10 anni, è uniformato al minimo di 18 anni; la percentuale di ammortamento sugli investimenti in **opere dell'ingegno, brevetti, processi e simili** diventa del 50%.

#### **AUTOVEICOLI**

L'**ammortamento anticipato** sulle auto aziendali, anche per le imprese soggette ad Irpef, non è più ammesso; vengono introdotti **vincoli alla possibilità di immatricolare** sia le auto di lusso ad uso personale come autocarri da lavoro, sia le auto in genere come auto ad uso ufficio; **non** sarà più necessario l'**intervento del notaio** per i passaggi di proprietà.

Per le autovetture in leasing, al pari degli altri beni mobili, la deduzione dei canoni da parte dell'impresa utilizzatrice era ammessa a condizione che il contratto di locazione avesse una durata minima non inferiore alla metà del periodo di ammortamento risultante dall'applicazione dei coefficienti fiscali in relazione all'attività esercitata dall'impresa. Per i contratti di locazione finanziaria stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 223/2006, la deduzione dei canoni di leasing è ora ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore all'intero periodo di ammortamento. Emerge, quindi, che la durata minima dei contratti di leasing, ai fini dello scomputo dal reddito d'impresa dei canoni aventi ad oggetto autovetture, autocaravan, ciclomotori e motocicli, è raddoppiata.

#### **RICALCOLO DEGLI ACCONTI**

Nella determinazione dell'acconto dovuto dai soggetti Ires, sia ai fini dell'imposta sul reddito delle società, sia ai fini Irap, per il periodo d'imposta in corso al 4.7.2006, si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le nuove disposizioni. Eventuali conguagli sono versati insieme alla seconda, ovvero unica, rata d'acconto.

#### **STUDI DI SETTORE**

**Per le imprese in contabilità ordinaria e per gli esercenti arti e professioni**, come per i contribuenti in contabilità semplificata, viene prevista la possibilità di accertamento automatico in caso di non congruità dei ricavi alle risultanze degli studi di settore per ogni singola annualità, a decorrere dal periodo di imposta 2005. Relativamente all'esercizio 2005 l'adeguamento agli studi può essere effettuato entro il 31 ottobre 2006.

#### **PROFESSIONISTI**

Tutti gli incassi, i pagamenti e i prelevamenti relativi all'attività professionale dovranno transitare su **conti correnti bancari e postali** esclusivamente intestati al professionista.

I **pagamenti ai professionisti** potranno essere effettuati solo a mezzo bonifico, Pos, carta di credito, bollettino di pagamento postale tracciabile, assegni non trasferibili, salvo che per:

- importi unitari inferiori a euro 1.000, fino al 30 giugno 2007;
- importi unitari inferiori a euro 500, dal 1 luglio 2007 al 30 giugno 2008;
- importi unitari inferiori a euro 100, a decorrere dal 1 luglio 2008;

Viene previsto che rientreranno nella determinazione del reddito anche le **minusvalenze e le plusvalenze** su cespiti ad esclusione di quelli non ammortizzabili (Ad. Es. Immobili, oggetti d'arte).

Concorreranno a formare il reddito di lavoro autonomo i **corrispettivi per cessione della clientela**, con possibilità di tassazione separata dei proventi derivanti dalla cessione dello studio professionale.

Nel caso di **spese alberghiere e di ristorazione** sostenute dal committente per conto del professionista, le stesse saranno integralmente deducibili se il professionista le addebita in parcella.

#### **PERDITE DI LAVORO AUTONOMO E DI IMPRESE MINORI**

E' stata eliminata la possibilità per i soggetti che producono reddito di lavoro autonomo e per le imprese in contabilità semplificata di portare in deduzione le perdite d'esercizio dal proprio reddito complessivo. Dette perdite potranno essere scomputate unicamente dai redditi della stessa specie entro il quinto esercizio successivo a quello della loro formazione.

#### **NUOVE FATTISPECIE PENALI: OMESSO VERSAMENTO IVA ED INDEBITA COMPENSAZIONE**

Sono sanzionati penalmente sia l'omesso versamento iva e sia l'utilizzo in compensazione di crediti d'imposta non spettanti od inesistenti, ove l'ammontare ecceda € 50.000 per ciascun periodo d'imposta.

## F24 TELEMATICO

Dal 1 ottobre 2006 i soggetti titolari di partita IVA NON POTRANNO PIU' utilizzare per il pagamento delle imposte il modello F24 cartaceo, ma **dovranno obbligatoriamente utilizzare il modello F24 telematico**. Pertanto a partire da tale data gli stessi dovranno effettuare i pagamenti delle imposte, contributi e premi secondo una delle seguenti modalità alternative:

- Pagamento diretto mediante utilizzo del sistema Unico On Line tramite il proprio PIN personale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- Pagamento a mezzo di un intermediario abilitato mediante il sistema Entratel
- Pagamento diretto a mezzo Home Banking

## ALTRI ADEMPIMENTI E NOVITA'

- Le disposizioni in materia di Imposte Indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50%, dal valore normale dei fabbricati.
- Viene generalmente ripristinato l'obbligo per tutti i soggetti che operano in regime Iva di presentare gli **elenchi annuali clienti e fornitori**, che saranno da trasmettere telematicamente.
- Dal 2007 tutti i **commercianti al dettaglio** dovranno comunicare all'agenzia delle entrate, **con modalità telematiche, l'ammontare dei corrispettivi** giornalieri conseguiti. L'uso del registratore di cassa non avrà più valenza fiscale.
- Gli imprenditori individuali e i professionisti con **volume d'affari non superiore a 7.000 euro** sono esclusi dal campo di applicazione dell'Iva, con possibilità di opzione per il regime normale;
- **L'appaltatore diventa responsabile in solido** dei versamenti di Iva, ritenute e contributi del subappaltatore. **Il committente**, prima di pagare la prestazione, è tenuto a verificare la regolarità dei predetti versamenti.
- Vengono in genere anticipate tutte le scadenze relative alla **presentazione delle dichiarazioni fiscali**, sia che si tratti di quelle relative alla presentazione cartacea che telematica.
- Sono previste percentuali di calcolo più elevate per la determinazione sia dei parametri per i quali una **società** è considerata **di comodo** ai fini fiscali, sia per la determinazione del reddito minimo.
- I soggetti che dispongono di un **sito web relativo all'attività esercitata**, devono indicare il **numero di partita Iva** sulla homepage del sito stesso, anche nel caso in cui il sito Internet venga utilizzato a fini propagandistici e pubblicitari senza il compimento di attività di commercio elettronico.

Milano 06/09/2006