

---

**Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223**  
convertito con modificazioni  
in Legge 4 agosto 2006, n. 248

***Misure d'interesse per il settore  
delle costruzioni***

**ANCE BRESCIA**  
*Collegio Costruttori Edili  
della Provincia di Brescia*

**19 ottobre 2006**

# Sintesi delle misure

---

- A. Mantenimento del Registro all'1% per trasferimenti di immobili in programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata**  
*(art. 36, comma 15)*
  
- B. Nuovo regime Iva/Registro per compravendite e locazioni di immobili**  
*(art. 35, commi 8-10 sexies)*
  
- C. Responsabilità dell'appaltatore per i versamenti Iva del subappaltatore**  
*(art. 35, commi 5-6 ter)*
  
- D. Responsabilità solidale appaltatore/subappaltatore per ritenute fiscali, previdenziali e contributive sui redditi di lavoro dipendente**  
*(art. 35, commi 28-34)*
  
- E. Iva al 10% per manutenzione delle abitazioni e modifiche alla detrazione IRPEF per spese di recupero**  
*(art. 35, commi 19-20 e commi 35 ter-35 quater)*

# Sintesi delle misure

---

- F. Modifiche della disciplina dell'accertamento per compravendite di immobili soggette ad Iva**  
*(art. 35, commi 2-4 e comma 23 bis)*
  
- G. Definizione di “area edificabile” ai fini di tutti i tributi**  
*(art. 36, comma 2)*
  
- H. Esclusione dell'ammortamento per aree su cui insistono fabbricati strumentali**  
*(art. 36, commi 7-8)*
  
- I. Modifiche alle regole di determinazione del valore delle rimanenze delle opere ultrannuali**  
*(art. 36, commi 20-21)*
  
- L. Modifiche della disciplina dell'accertamento sulla base degli Studi di Settore**  
*(art. 37, commi 2-3)*

# Sintesi delle misure

---

- M. Tassazione Irpef delle plusvalenze da cessione di immobili acquisiti per donazione da meno di 5 anni**  
*(art. 37, commi 38-39)*
  
- N. Indicazione del corrispettivo pattuito e modifiche al “criterio automatico catastale” per compravendite di abitazioni tra privati**  
*(art. 35, commi 21, 23 e 23 ter)*
  
- O. Indicazione delle modalità di pagamento per compravendite di immobili e detrazione Irpef per le spese di mediazione**  
*(art. 35, commi 22-23)*

---

***Mantenimento del Registro all'1% per trasferimenti  
di immobili in programmi prevalentemente di  
edilizia residenziale convenzionata***

***Art.36, comma 15, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata*

---

### **Art.36, c. 15, legge 248/2006**

- ❖ Viene **abrogato** il regime agevolativo per i trasferimenti di immobili in attuazione di piani urbanistici particolareggiati, previsto dall'**art.33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388**. L'abrogazione ha efficacia per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere **dal 4 luglio 2006** (data di entrata in vigore del D.L. 223/2006);
- ❖ L'**agevolazione** resta in vigore **solo** per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei **programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica**, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. Il beneficio fiscale è applicabile per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere **dal 12 agosto 2006** (data di entrata in vigore della legge di conversione n.248/2006)

## *A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata*

---

### **AGEVOLAZIONE PREVIGENTE**

❖ **Art.33, c. 3, legge 388/2000**

**Registro all'1% e Ipotecaria e Catastale in misura fissa (€ 168 ciascuna, per un totale di €336) ai trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in aree soggette a Piani urbanistici particolareggiati, regolarmente approvati e comunque denominati, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro i 5 anni successivi**

***DISCIPLINA VIGENTE DAL 1° GENNAIO 2001 AL 3 LUGLIO 2006***

## *A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata*

### **AGEVOLAZIONE VIGENTE**

❖ **Art.36, comma 15, legge 248/2006**

**Registro all'1% e Ipotecaria e Catastale in misura fissa (€ 168 ciascuna, per un totale di €336) ai trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in aree soggette a Piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione, sempre a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro i 5 anni successivi**

***DISCIPLINA VIGENTE DAL 12 AGOSTO 2006***

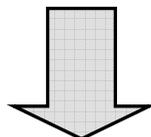
## ***A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata***

---

### **PRIME INTERPRETAZIONI MINISTERIALI**

#### **➤ Circolari ministeriali n.1/E e 6/E del gennaio 2001**

**Superando il dettato normativo, veniva precisato che il regime ridotto trovava applicazione nei soli casi in cui un soggetto, già in possesso di un'area, ne acquistasse un'altra per raggiungere complessivamente almeno il "lotto minimo" di edificabilità stabilito dal provvedimento urbanistico.**



### **NORMA DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA** (efficacia dal 1° gennaio 2001)

#### **❖ Art.76, legge 28 dicembre 2001, n. 448**

**Rimuove, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2001, l'interpretazione restrittiva: l'agevolazione si applica anche nel caso in cui l'acquirente non risulti già proprietario di altro immobile nello stesso piano urbanistico**

## ***A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata***

---

### **AMBITO APPLICATIVO**

Per **“beni immobili”** si intendono (C.M. 26.01.2001, n.6/E):

- **Aree;**
- **Fabbricati**

Per **“piano particolareggiato”** si intende (C.M. 30.01.2002, n.9/E e C.M. 31.01.2002, n.11/E):

- **Piano di iniziativa pubblica;**
- **Piano di iniziativa privata (es. piano di lottizzazione) attuativo del PRG**

### **ULTERIORE CONDIZIONE**

***il piano particolareggiato deve essere diretto all’attuazione di “programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica” comunque denominati realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione***

***(Art.36, c.15, legge 248/2006)***

## *A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata*

---

### **CONDIZIONE NORMATIVA**

**Utilizzazione edificatoria dell'immobile entro 5 anni dal trasferimento**

➤ **Circolare ministeriale n.11/E del 2002**

**L' utilizzazione edificatoria risulta soddisfatta:**

- **in caso di aree, se viene realizzato il rustico con la copertura e le mura perimetrali delle singole unità;**
- **in caso di fabbricati, se si procede alla demolizione e successiva ricostruzione integrale**

## *A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata*

### **DECADENZA**

#### **➤ Risoluzione ministeriale n.40/E del 2005**

L'**utilizzo** edificatorio deve essere eseguita , entro il termine di 5 anni, **dallo stesso soggetto che ha acquistato l'immobile** (area o fabbricato) fruendo del regime fiscale ridotto. In caso di **CESSIONE** dell'immobile **PRIMA** della relativa **UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA**, quindi, opera la **DECADENZA** dalle agevolazioni, non essendo possibile che la condizione normativa venga soddisfatta dal successivo sub-acquirente.

#### **✓ Orientamento giurisprudenziale**

**CONFUTA** l'orientamento ministeriale, affermando che la norma impone solo il termine dei 5 anni, senza specificare il soggetto che deve utilizzare l'area in senso edificatorio.

L'**INTERVENTO** edificatorio non deve quindi essere necessariamente eseguito dallo stesso acquirente, ma può essere **LEGITTIMAMENTE REALIZZATO** anche da un **SOGGETTO DIVERSO**, purché **ENTRO** il termine di **5 ANNI** decorrenti dal **PRIMO ACQUISTO** agevolato.

## ***A. Trasferimenti in attuazione di Programmi di edilizia abitativa convenzionata***

### **CONSEGUENZE DELLA DECADENZA**

**La norma non specifica gli effetti della decadenza, né gli stessi sono stati mai chiariti dall'Amministrazione. Si ritengono, quindi, applicabili le disposizioni generali dettate dal DPR 131/1986, in materia di imposta di registro.**

*La mancata utilizzazione edificatoria dovrebbe essere **oggetto di denuncia all'ufficio che ha registrato l'atto**, ai sensi dell'art.19 del DPR 131/1986, **entro 20 gg. dal mancato avveramento della condizione** (ossia, al compimento del quinquennio)*

*L'ufficio emette atto di accertamento e liquidazione dell'imposta complementare dovuta, con la sola applicazione degli interessi*

***In assenza di denuncia** entro i termini previsti dall'art.19 del DPR 131/1986*

*Si applica anche la sanzione dal 120 al 240% dell'imposta dovuta (art.69, DPR 131/1986)*

***Trattandosi di imposta complementare, il termine per il recupero della stessa da parte degli uffici è di 3 anni, decorrenti dalla presentazione della denuncia (art.76, c.2, DPR 131/1986)***

---

***Nuovo regime IVA/Registro per compravendite e  
locazioni di immobili***

***Art.35, commi 8-10 sexies, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv.  
con modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### **1) Cessione**

*a. Abitazioni*

*b. Immobili strumentali per natura*

### **2) Locazione**

*a. Abitazioni*

*b. Immobili strumentali per natura*

### **3) Leasing**

## B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari

### 1.a Cessione di abitazioni

Art.35, comma 8, lett.a), legge 248/2006

❖ Sostituisce il n.8 bis dell'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972 (operazioni esenti da IVA)

#### DISCIPLINA PREVIGENTE

Erano esenti da IVA le cessioni di fabbricati, o porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa ad eccezione di quelle effettuate da:

- ✓ imprese costruttrici degli stessi
- ✓ imprese che avevano eseguito sugli immobili, anche mediante terzi appaltatori, interventi di recupero (restauro e ristrutturazione edilizia),
- ✓ imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita dei predetti fabbricati o porzioni

#### DISCIPLINA VIGENTE

Sono esenti da IVA le cessioni di fabbricati e di singole unità immobiliari a destinazione abitativa, ad eccezione dei casi in cui ricorrono le seguenti 2 condizioni:

1. cedente è l'impresa costruttrice, o quella che vi ha eseguito (anche tramite affidamento in appalto) interventi incisivi di recupero (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica);
2. la cessione è effettuata entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***1.a Cessione di abitazioni***

#### **AMBITO OGGETTIVO (C.M. 27/E/2006)**

Per **“fabbricati abitativi”** si intendono:

- ➔ **Fabbricati classificati o classificabili nel Gruppo catastale A, con esclusione di quelli classificati nella Categoria A/10 (Uffici e studi privati)**

#### **AMBITO SOGGETTIVO (C.M. 27/E/2006)**

Per **“impresa costruttrice”** si intende:

- ➔ **Impresa che realizza direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri**
- ➔ **Impresa che si avvale di imprese terze per l'esecuzione dei lavori**

Per **“impresa che esegue interventi incisivi di recupero”** si intende:

- ➔ **Impresa che realizza direttamente i lavori con organizzazione e mezzi propri**
- ➔ **Impresa che affida i lavori a terzi mediante contratto d'appalto**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### *1.a Cessione di abitazioni*

<b>Impresa cedente</b>	<b>Entro i 4 anni dall'ultimazione</b>	<b>Oltre i 4 anni dall'ultimazione</b>
<b>Impresa che lo ha costruito o Impresa che lo ha ristrutturato (art. 31, lett. c, d, e, legge 457/1978)</b>	<b>Imponibili IVA</b>	<b>Esenti IVA</b>
<b>Tutte le altre imprese</b>	<b>Esenti IVA</b>	

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***1.a Cessione di abitazioni***

#### **DETRAIBILITA' DELL'IVA**

**L'esenzione da IVA della cessione comporta:**

- ✓ **l'indetraibilità dell'imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall'impresa per la costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbricato abitativo;**
- ✓ **l'applicazione del PRO-RATA di detraibilità, pari al rapporto tra operazioni imponibili e la somma delle operazioni imponibili e di quelle esenti (art.19, comma 5, e art.19 bis, commi 1-2, D.P.R. 633/1972)**

## ***B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari***

### ***1.a Cessione di abitazioni – Rettifica della detrazione***

Per quanto riguarda le **abitazioni possedute al 4 luglio 2006 e non locate**, per le quali è stata già detratta l'IVA sull'acquisto/costruzione/ristrutturazione, l'art.35, comma 9, della legge 248/2006 prevede che non operi la rettifica nei seguenti casi:

<b>Rettifica della detrazione</b>		
<b>Impresa</b>	<b>Non sono scaduti i 4 anni dall'ultimazione</b>	<b>Sono scaduti i 4 anni dall'ultimazione</b>
<b>Impresa che lo ha costruito o ristrutturato (art. 31, lett. c, d ed e della legge 457/1978)</b>	<b>NO Rettifica <sup>(1)</sup></b>	<b>NO Rettifica ai sensi dell'art.19bis2 DPR 633/1972</b>
<b>Tutte le altre imprese (ossia le immobiliari di compravendita)</b>	<b>NO Rettifica ai sensi dell'art.19bis2 DPR 633/1972</b>	

***(1) Trascorso il termine dei 4 anni, se l'immobile non è stato ancora ceduto, l'impresa opererà la rettifica, con l'integrale restituzione dell'Iva detratta relativamente ai costi sostenuti per la costruzione, l'acquisto e il recupero del predetto fabbricato, ai sensi dell'art. 19bis2, c. 3 del DPR 633/1972.***

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***1.b Cessione di immobili strumentali per natura***

**Art.35, comma 8, lett.a), legge 248/2006**

❖ **Inserisce il n.8 ter all'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972 (operazioni esenti da IVA)**

#### **DISCIPLINA PREVIGENTE**

**Erano in ogni caso imponibili IVA le cessioni di fabbricati strumentali per natura.**

#### **DISCIPLINA VIGENTE**

Sono **esenti da IVA** le cessioni di fabbricati, o porzioni di fabbricati strumentali che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni **ad eccezione** di quelle effettuate, alternativamente:

- ✓ dalle imprese costruttrici, o che vi hanno eseguito (anche tramite affidamento in appalto) interventi incisivi di recupero, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
- ✓ nei confronti di soggetti passivi Iva con pro-rata pari od inferiore al 25%;
- ✓ nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa, arte o professione;
- ✓ da cedenti che, nel relativo atto, hanno espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione Iva.

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### *1.b Cessione di immobili strumentali per natura*

#### **AMBITO OGGETTIVO** (C.M. 27/E/2006)

Per **“fabbricati strumentali che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni”** si intendono:

- ➔ Fabbricati strumentali per natura (art.43, comma 2, DPR 917/1986) classificati o classificabili:**
  - ✓ **nella Categoria A/10 (uffici e studi privati),**
  - ✓ **nel Gruppo B (unità immobiliari per uso di alloggio collettivo),**
  - ✓ **nel Gruppo C (unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varie),**
  - ✓ **nel Gruppo D (opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni),**
  - ✓ **nel Gruppo E (altre unità immobiliari che, per le singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi)**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### *1.b Cessione di immobili strumentali per natura obbligatoriamente soggetta ad IVA*

#### *AMBITO SOGGETTIVO-cedente (C.M. 27/E/2006)*

*Per “impresa costruttrice” si intende:*

- ➔ Impresa che realizza direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri**
- ➔ Impresa che si avvale di imprese terze per l'esecuzione dei lavori**

*Per “impresa che esegue interventi incisivi di recupero” si intende:*

- ➔ Impresa che realizza direttamente i lavori con organizzazione e mezzi propri**
- ➔ Impresa che affida i lavori a terzi mediante contratto d'appalto**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### *1.b Cessione di immobili strumentali per natura obbligatoriamente soggetta ad IVA*

#### AMBITO SOGGETTIVO-acquirente (C.M. 27/E/2006)

Per “soggetto passivo IVA con PRO-RATA pari o inferiore al 25%” si intende:

➔ **Soggetto che svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari od inferiore al 25%.**

La percentuale di detrazione è ricavabile:

- ✓ **provvisoriamente** dal pro-rata dell'anno precedente,
- ✓ **presuntivamente**, nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento al pro-rata del periodo d'imposta precedente.

**Nell'atto**, l'**acquirente** deve **dichiarare** se **la propria percentuale di detraibilità** superi o meno il 25%.

**Se**, al termine del periodo di imposta in cui è avvenuta la cessione, il pro-rata **non supera il 25%**, l'acquirente deve **comunicarlo al cedente** per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA, sempreché la stessa non sia già stata assoggettata ad imposta in via opzionale

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***1.b Cessione di immobili strumentali per natura obbligatoriamente soggetta ad IVA***

#### ***AMBITO SOGGETTIVO-acquirente (C.M. 27/E/2006)***

Per ***“soggetto che non agisce nell’esercizio d’impresa, arte o professioni”*** si intende:

➔ **Soggetto (consumatore finale) che non ha diritto ad esercitare la detrazione dell’imposta in via di rivalsa.**

***Nell’atto, l’acquirente deve dichiarare di non agire nell’esercizio di impresa arte o professione.***

**In tale definizione rientrano:**

- ✓ **Enti non commerciali**
- ✓ **Enti che svolgono sia attività rilevante ai fini IVA che attività esclusa dall’ambito di applicazione dell’imposta, per gli acquisti effettuati in relazione allo svolgimento della attività non commerciale.**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***1.b Cessione di immobili strumentali per natura soggetta su opzione ad IVA***

#### **AMBITO SOGGETTIVO (C.M. 27/E/2006)**

Il cedente **facoltativamente** può comunque optare per l'imposizione ad IVA delle **cessioni di fabbricati strumentali per natura.**

In tal caso, l'opzione:

- ✓ va **dichiarata nell'atto** di vendita
- ✓ ha **effetto per le sole cessioni contemplate nell'atto** stesso

## B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari

### 1.b Cessione di immobili strumentali per natura

Impresa cedente	Entro i 4 anni dall'ultimazione	Oltre i 4 anni dall'ultimazione	
<b>Impresa che lo ha costruito o che lo ha ristrutturato</b> (art. 31, lett. c, d ed e della legge 457/1978)	<b>Imponibili IVA</b>	<b>Imponibili IVA</b> se <u>alternativamente</u> : – <u>l'acquirente</u> è: 1. soggetto passivo IVA con pro-rata $\leq 25\%$ 2. privato non esercente impresa, arti o professioni – <u>il venditore</u> nell'atto manifesta opzione per imposizione IVA	<b>Esenti IVA</b>
<b>Tutte le altre imprese</b>	<b>Sempre</b>		<b>Esenti IVA</b>
	<b>Imponibili IVA</b> se <u>alternativamente</u> : – <u>l'acquirente</u> è: 1. soggetto passivo IVA con pro-rata $\leq 25\%$ 2. privato non esercente impresa, arti o professioni – <u>il venditore</u> nell'atto manifesta opzione per imposizione IVA		

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### *1.b Cessione di immobili strumentali per natura - Aliquote*

#### **TASSAZIONE OPERAZIONI IMPONIBILI IVA**

- ⇒ Si applicano le **aliquote IVA** già vigenti:
  - ✓ **10%** per uffici e negozi facenti parte di fabbricati a prevalente destinazione abitativa, ceduti dalle imprese costruttrici e per i fabbricati o porzioni di fabbricato ristrutturato;
  - ✓ **20%** per tutti gli altri casi
- ⇒ L'**Imposta di Registro** si applica in misura fissa, pari a **168 euro**
- ⇒ Le **Imposte ipotecaria e catastale** si applicano in misura proporzionale rispettivamente pari al 3% e all'1% (**4% complessivamente**).

#### **TASSAZIONE OPERAZIONI ESENTI IVA**

- ⇒ L'**Imposta di Registro** si applica in misura fissa, pari a **168 euro**
- ⇒ Le **Imposte ipotecaria e catastale** si applicano in misura proporzionale rispettivamente pari al 3% e all'1% (**4% complessivamente**).

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***1.b Cessione di immobili strumentali per natura***

#### **DETRAIBILITA' DELL'IVA**

**L'esenzione da IVA della cessione comporta:**

- ✓ **l'indetraibilità dell'imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall'impresa per la costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbricato abitativo;**
- ✓ **l'applicazione del PRO-RATA di detraibilità, pari al rapporto tra operazioni imponibili e la somma delle operazioni imponibili e di quelle esenti (art.19, comma 5, e art.19 bis, commi 1-2, D.P.R. 633/1972)**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***1.b Cessione di immobili strumentali per natura – Rettifica detrazione***

Per gli **immobili strumentali per natura posseduti al 4 luglio 2006 e non locati** (per i quali è stata già detratta l'IVA sull'acquisto/costruzione/ristrutturazione), la **rettifica** opera **solo** all'atto del **trasferimento** del bene **in esenzione** dall'imposta (art.35, comma 9, legge 248/2006).

Pertanto, la **rettifica non opera** nel caso di:

- **cessione obbligatoriamente soggetta ad IVA;**
- **cessione soggetta ad IVA su opzione.**

## B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari

### 1.b Cessione di immobili strumentali per natura – Rettifica detrazione

Rettifica della detrazione		
<b>Impresa</b>	<b>Non sono scaduti i 4 anni dall'ultimazione al 4 luglio 2006</b>	<b>Sono scaduti i 4 anni dall'ultimazione al 4 luglio 2006</b>
<b>Impresa che lo ha costruito o ristrutturato (art. 31, lett. c, d ed e della legge 457/1978)</b>	<b>NO Rettifica</b>	<b>NO Rettifica</b> <b>ai sensi dell'art.19bis2 DPR 633/1972 a condizione che <u>venditore</u> nel primo atto successivo all'entrata in vigore della legge di conversione manifesti opzione per imposizione Iva</b>
<b>Tutte le altre imprese</b>	<b>NO Rettifica</b> <b>ai sensi dell'art.19bis2 DPR 633/1972 a condizione che <u>venditore</u> nel primo atto successivo all'entrata in vigore della legge di conversione manifesti opzione per imposizione Iva</b>	

**In caso di mancata opzione per l'imposizione IVA della cessione, opererà la rettifica, con l'integrale restituzione dell'Iva detratta relativamente ai costi sostenuti per la costruzione, l'acquisto e il recupero del predetto fabbricato, ai sensi dell'art. 19bis2, comma 2, del DPR 633/1972.**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***2.a Locazione di abitazioni***

***Art.35, comma 8, lett.a), legge 248/2006***

❖ **Sostituisce il n.8 dell'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972 (operazioni esenti da IVA)**

#### **DISCIPLINA PREVIGENTE**

**Erano esenti da IVA le locazioni e gli affitti di fabbricati, e relative pertinenze, a destinazione abitativa ad eccezione di quelli locati da:**

✓ **imprese che li avevano costruiti per la vendita**

#### **DISCIPLINA VIGENTE**

**Sono sempre esenti da IVA le locazioni di fabbricati, e relative pertinenze, a destinazione abitativa**

**AMBITO OGGETTIVO (C.M. 27/E/2006)**

**Per “fabbricati abitativi” si intendono:**

➡ **Fabbricati classificati o classificabili nel Gruppo catastale A, con esclusione di quelli classificati nella Categoria A/10 (Uffici e studi privati)**

## B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari

### 2.a Locazione di abitazioni

<b>Locazione di abitazioni (compresa la locazione finanziaria)</b>		
<b>Impresa Locatrice</b>	<b>Regime IVA</b>	<b>Imposta di Registro</b>
<b>Tutte</b>	<b>Esenzione</b>	<b>2%</b>

#### **OBBLIGO DI REGISTRAZIONE** (C.M. 27/E/2006)

##### **⇒ i contratti stipulati a partire dal 4 luglio 2006:**

✓ registrazione in termine fisso (30 giorni dalla data di stipulazione)

##### **⇒ i contratti di locazione in corso alla data del 4 luglio 2006, che passano dal regime Iva al registro (abitazioni locate dalle imprese che le hanno costruite per la vendita):**

✓ registrazione di un'apposita dichiarazione, le cui **modalità** e **termini** di **presentazione e versamento** sono state **stabilite** con **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006**.

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### **2.a Locazione di abitazioni**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006** (Prov. Min. 14 settembre 2006)

#### **REGISTRAZIONE**

**Trasmissione telematica dei dati del contratto** (senza allegare il testo), con le modalità previste dal D.M.31 luglio 1998 (a prescindere dal numero di unità immobiliari possedute):

- **direttamente** tramite Internet o Entratel;
- **tramite soggetti intermediari abilitati** (es. commercialisti, Caf, agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori, ecc.)

**Dati del contratto** (integrazioni previste dal Prov. 14 settembre 2006)

- ❖ **“Tipo di contratto”**: **“D”** contratto registrato ai sensi dell’art.35, c.10 quinquies, D.L. 223/2006 senza allegazione del testo
- ❖ **“Oggetto della locazione”**:
  - ✓ **Codice 04**: Leasing di immobili abitativi (Registro 2%)
  - ✓ **Codice 08**: Locazione di fabbricati abitativi effettuata da costruttori (Registro 2%)

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***2.a Locazione di abitazioni***

***CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006*** (Prov. Min. 14 settembre 2006)

#### **IMPOSTA DI REGISTRO**

**Versamento tramite F24 telematico** (Internet o Entratel), mediante addebito in c/c del contribuente (presso banca convenzionata con l'Agenzia delle Entrate).

L'imposta può essere assolta:

- **annualmente**, sull'ammontare del corrispettivo relativo a ciascuna annualità che ha scadenza successiva al 4 luglio 2006;
- **in un'unica soluzione**, sul corrispettivo determinato per l'intera residua durata del contratto a decorrere dal 4 luglio 2006. In questo caso, la riduzione dell'imposta (pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità) spetta solo se il contratto ha durata complessiva superiore a 2 anni e durata residua superiore a 12 mesi.

*Per i contratti con corrispettivo solo in parte determinato, l'imposta relativa all'ammontare già determinato va versata con le stesse modalità, mentre la restante parte entro 20 giorni dalla definitiva determinazione della stessa, sempre per via telematica*

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***2.a Locazione di abitazioni***

***CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006*** (Prov. Min. 14 settembre 2006)

#### ***TERMINE ADEMPIMENTI***

**Gli adempimenti relativi alla registrazione telematica dei dati del contratto e quelli di pagamento della relativa imposta devono essere effettuati a decorrere dal 1° novembre 2006 e non oltre il 30 novembre 2006**

*L'omissione degli adempimenti comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da 120% al 240% dell'imposta dovuta (art.69, D.P.R. 131/1986)*

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***2.a Locazione di abitazioni***

#### **DETRAIBILITA' DELL'IVA**

**L'esenzione da IVA della locazione comporta:**

- ✓ **l'indetraibilità dell'imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall'impresa per la costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbricato abitativo;**
- ✓ **l'applicazione del PRO-RATA di detraibilità, pari al rapporto tra operazioni imponibili e la somma delle operazioni imponibili e di quelle esenti (art.19, comma 5, e art.19 bis, commi 1-2, D.P.R. 633/1972)**

## B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari

### 2.a Locazione di abitazioni

Per le **abitazioni possedute e locare al 4 luglio 2006** (per le quali è stata già detratta l'IVA sull'acquisto/costruzione/ristrutturazione), l'art.35, comma 9, della legge 248/2006 prevede che la rettifica opera con le seguenti modalità:

<b>Rettifica della detrazione</b>		
<b>Impresa</b>	<b>Non sono scaduti i 4 anni dall'ultimazione</b>	<b>Sono scaduti i 4 anni dall'ultimazione</b>
<b>Impresa che lo ha costruito per la successiva vendita</b>	<b>SI Rettifica <sup>(1)</sup></b>	<b>NO Rettifica ai sensi dell'art.19bis2 DPR 633/1972</b>
<b>Tutte le altre imprese</b>		<b>NO Rettifica <sup>(2)</sup></b>

**(1) Opera la rettifica della detrazione secondo le seguenti modalità:**

- con riferimento a tanti decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio dalla costruzione (art.19bis2, comma 2, del D.P.R. 633/1972);
- ovvero secondo la regola del pro-rata prevista art.19bis2, comma 4, del D.P.R. 633/1972.

**(2) La rettifica non opera in quanto, anche in base alle previgenti disposizioni, la locazione era esente da Iva e soggetta ad Imposta di Registro con aliquota del 2%.**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***2.b Locazione di immobili strumentali per natura***

*Art.35, comma 8, lett.a), legge 248/2006*

❖ **Sostituisce il n.8 dell'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972 (operazioni esenti da IVA)**

#### **DISCIPLINA PREVIGENTE**

**Erano in ogni caso imponibili IVA le locazioni di fabbricati strumentali per natura.**

#### **DISCIPLINA VIGENTE**

Sono **esenti da IVA** le locazioni di fabbricati, o porzioni di fabbricati strumentali che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni **ad eccezione** di quelle effettuate, alternativamente:

- ✓ nei confronti di soggetti passivi Iva con pro-rata pari od inferiore al 25%;
- ✓ nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa, arte o professione;
- ✓ da locatori che, nel relativo atto, hanno espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione Iva.

## B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari

### 2.b Locazione di immobili strumentali per natura

#### AMBITO SOGGETTIVO-locatario (C.M. 27/E/2006)

Per “soggetto passivo IVA con PRO-RATA pari o inferiore al 25%” si intende:

➔ Soggetto che svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari od inferiore al 25%.

La percentuale di detrazione è valutata inizialmente al momento della stipula del contratto di locazione, ed è ricavabile:

- ✓ provvisoriamente dal pro-rata dell'anno precedente,
- ✓ presuntivamente, nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento al pro-rata del periodo d'imposta precedente.

Nel contratto, il locatario deve dichiarare se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25%. Se, al termine del periodo di imposta in cui è avvenuta la stipula del contratto di locazione rilevi che il proprio pro-rata sia non superiore al 25%, deve comunicarlo al locatore per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA, sempreché l'operazione non sia già stata assoggettata ad imposta in via opzionale

## B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari

### 2.b Locazione di immobili strumentali per natura

Locazione di fabbricati strumentali per natura (compresa la locazione finanziaria)		
Impresa Locatrice	Regime IVA	Imposta di Registro
Tutte	Esenzione	1%
	Imponibilità se <u>alternativamente</u> : - <u>il locatario</u> è: 1. soggetto passivo IVA con pro-rata $\leq 25\%$ 2. privato non esercente impresa, arti o professioni - <u>il locatore</u> nell'atto manifesta opzione per imposizione IVA	1%

#### **OBBLIGO DI REGISTRAZIONE** (C.M. 27/E/2006)

##### ➔ i contratti **stipulati a partire dal 4 luglio 2006**:

✓ registrazione in termine fisso (30 giorni dalla data di stipulazione)

##### ➔ i contratti di locazione **in corso alla data del 4 luglio 2006**:

✓ registrazione di un'apposita dichiarazione, le cui modalità e termini di presentazione e versamento sono stati stabiliti con **provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14.09.2006**.

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***2.b Locazione di immobili strumentali per natura***

***CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006*** (Prov. Min. 14 settembre 2006)

#### **REGISTRAZIONE**

**Trasmissione telematica dei dati del contratto** (senza allegare il testo), con le modalità previste dal D.M.31 luglio 1998 (a prescindere dal numero di unità immobiliari possedute):

- **direttamente tramite Internet o Entratel;**
- **tramite soggetti intermediari abilitati** (es. commercialisti, Caf, agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori, ecc.)

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***2.b Locazione di immobili strumentali per natura***

***CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006*** (Prov. Min. 14 settembre 2006)

#### **REGISTRAZIONE**

**Dati del contratto** (integrazioni previste dal Prov. 14 settembre 2006)

❖ **“Tipo di contratto”**: **“D”** contratto registrato ai sensi dell’art.35, c.10 quinquies, D.L. 223/2006 senza allegazione del testo

❖ **“Oggetto della locazione”**:

- ✓ **Codice 05**: Leasing di immobili strumentali (Registro 1%)
- ✓ **Codice 06**: Leasing di immobili strumentali **con esercizio dell’opzione per l’assoggettamento ad IVA** (Registro 1%);
- ✓ **Codice 09**: Locazione di immobili strumentali (Registro 1%);
- ✓ **Codice 10**: Locazione di immobili strumentali **con esercizio dell’opzione per l’assoggettamento ad IVA** (Registro 1%)

**L’opzione per l’imposizione IVA ha efficacia a decorrere dal 4 luglio 2006** (art.35, c.10 quinquies, Legge 248/2006)

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***2.b Locazione di immobili strumentali per natura***

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006** (Prov. Min. 14 settembre 2006)

#### **IMPOSTA DI REGISTRO**

**Versamento tramite F24 telematico** (Internet o Entratel), mediante addebito in c/c del contribuente (presso banca convenzionata con l'Agenzia delle Entrate).

L'imposta può essere assolta:

- **annualmente**, sull'ammontare del corrispettivo relativo a ciascuna annualità che ha scadenza successiva al 4 luglio 2006;
- **in un'unica soluzione**, sul corrispettivo determinato per l'intera residua durata del contratto a decorrere dal 4 luglio 2006. In questo caso, la riduzione dell'imposta (pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità) spetta solo se il contratto ha durata complessiva superiore a 2 anni e durata residua superiore a 12 mesi.

*Per i contratti con corrispettivo solo in parte determinato, l'imposta relativa all'ammontare già determinato va versata con le stesse modalità, mentre la restante parte entro 20 giorni dalla definitiva determinazione della stessa, sempre per via telematica*

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***2.b Locazione di immobili strumentali per natura***

***CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006*** (Prov. Min. 14 settembre 2006)

#### ***TERMINE ADEMPIMENTI***

**Gli adempimenti relativi alla registrazione telematica dei dati del contratto e quelli di pagamento della relativa imposta devono essere effettuati a decorrere dal 1° novembre 2006 e non oltre il 30 novembre 2006**

*L'omissione degli adempimenti comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da 120% al 240% dell'imposta dovuta (art.69, D.P.R. 131/1986)*

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***2.b Locazione di immobili strumentali per natura***

#### **DETRAIBILITA' DELL'IVA**

**L'esenzione da IVA della locazione comporta:**

- ✓ **l'indetraibilità dell'imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall'impresa per la costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbricato abitativo;**
- ✓ **l'applicazione del PRO-RATA di detraibilità, pari al rapporto tra operazioni imponibili e la somma delle operazioni imponibili e di quelle esenti (art.19, comma 5, e art.19 bis, commi 1-2, D.P.R. 633/1972)**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***2.b Locazione di immobili strumentali per natura***

<b>Rettifica della detrazione</b>	
<b>Tutte le imprese</b>	<b>NO Rettifica</b> <b>ai sensi dell'art.19bis2 DPR 633/1972 a condizione che locatore manifesti opzione per imposizione Iva, con modalità e tempistica individuata con Provvedimento ministeriale del 14.09.06</b>

Nell'ipotesi che il **locatore non opti** per l'imposizione IVA, opererà la rettifica della detrazione ai sensi dell'**art.19bis2 del D.P.R. 633/1972** :

- ✓ **comma 2**, con riferimento a tanti decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio dalla costruzione;
- ✓ **comma 4**, qualora il locatore applichi la detrazione d'imposta secondo la regola del pro-rata (ai sensi dell'art.19, comma 5, del medesimo D.P.R. 633/1972)

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### **3. Locazione finanziaria (Leasing)**

Art.35, comma 8, lett.a), legge 248/2006

❖ Sostituisce il n.8 dell'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972 (operazioni esenti da IVA)

#### **DISCIPLINA PREVIGENTE**

Erano sempre imponibili ad IVA ai sensi degli artt. 10, comma 1, n.8 (vigente fino al 03.07.2006) e 16, comma 3 del D.P.R. 633/1972 (con stessa aliquota IVA applicata alla cessione del bene oggetto del contratto di leasing)

#### **DISCIPLINA VIGENTE**

Sono assoggettate allo stesso regime delle locazioni :

1.abitazioni sempre esenti

2.immobili strumentali per natura esenti, ad eccezione di quelle effettuate:

- nei confronti di soggetti passivi Iva con pro-rata pari od inferiore al 25%;
- nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa, arte o professione;
- da locatori che, nel relativo atto, hanno espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione Iva.

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

---

### ***3. Locazione finanziaria (Leasing)***

#### **TASSAZIONE CANONI DI LEASING PER IMMOBILI ABITATIVI**

➔ L'**Imposta di Registro** si applica in misura proporzionale, pari a **2%**

#### **TASSAZIONE CANONI DI LEASING PER IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA**

##### **1. OPERAZIONI ESENTI DA IVA**

➔ L'**Imposta di Registro** si applica in misura proporzionale, pari a **1%**

##### **2. OPERAZIONI IMPONIBILI IVA**

➔ Rimangono invariate le **aliquote IVA** vigenti

➔ L'**Imposta di Registro** si applica in misura proporzionale, pari a **1%**

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### ***3. Locazione finanziaria (Leasing)***

#### **TASSAZIONE RISCATTO IMMOBILI ABITATIVI**

##### **1. OPERAZIONI ESENTI DA IVA**

- ➔ L'**Imposta di Registro** si applica in misura proporzionale, pari a **7%**
- ➔ Le **Imposte ipotecarie** e **catastali** si applicano in misura proporzionale, rispettivamente pari al **2%** e all'**1%** (**3% complessivamente**)

##### **2. OPERAZIONI IMPONIBILI IVA**

- ➔ Rimangono invariate le **aliquote IVA** vigenti
- ➔ L'**Imposta di Registro** si applica in misura fissa, pari a **168 euro**
- ➔ Le **Imposte ipotecarie** e **catastali** si applicano in misura fissa, pari a **168 euro** ciascuna (**336 euro complessivamente**)

## *B. Nuovo regime IVA/Registro per cessioni e locazioni immobiliari*

### **3. Locazione finanziaria (Leasing)**

#### **TASSAZIONE RISCATTO IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA**

##### **1. OPERAZIONI ESENTI DA IVA**

- ➔ L'**Imposta di Registro** si applica in misura fissa, pari a **168 euro**
- ➔ Le **Imposte ipotecarie** e **catastali** si applicano in misura proporzionale, rispettivamente pari al **3%** e all'**1%** (**4% complessivamente**, ridotte al 2% complessivo dal 1° ottobre 2006)

##### **2. OPERAZIONI IMPONIBILI IVA**

- ➔ Rimangono invariate le **aliquote IVA** vigenti
- ➔ L'**Imposta di Registro** si applica in misura fissa, pari a **168 euro**
- ➔ Le **Imposte ipotecarie** e **catastali** si applicano in misura proporzionale, rispettivamente pari al **3%** e all'**1%** (**4% complessivamente**, ridotte al 2% complessivo dal 1° ottobre 2006)

**In sede di riscatto, l'art. 35, comma 10sexies della legge 248/2006 riconosce all'acquirente la possibilità di scomputare dalle imposte ipotecarie e catastali dovute l'imposta di registro pagata sui canoni**

---

***Responsabilità dell'appaltatore per i versamenti Iva  
dovuti dal subappaltatore  
("Reverse charge" nell'edilizia)***

***Art.35, commi 5-6 ter, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## C. “Reverse charge” nell’edilizia

### Art.35, c. 5, legge 248/2006

- ❖ Viene **introdotto nel settore dell’edilizia** il meccanismo dell’**inversione contabile** (“reverse charge”) in base al quale il versamento dell’IVA non è più eseguito dal subappaltatore, ma dall’appaltatore (già tenuto al pagamento dell’imposta)

### PROCEDURA

- ✓ il **subappaltatore fattura** i lavori all’appaltatore **senza addebito dell’Iva** e con l’indicazione della norma che lo esenta dall’applicazione dell’imposta;
- ✓ l’**appaltatore integra** la **fattura** ricevuta, con l’indicazione dell’aliquota e della relativa imposta dovuta **e la registra** sia nel registro delle fatture emesse (di cui all’art.23 del DPR 633/1972), sia in quello degli acquisti (di cui all’art.25 del citato DPR 633/1972).

## C. “Reverse charge” nell’edilizia

---

### **AMBITO APPLICATIVO**

**Il meccanismo si applica:**

- ❖ per le **prestazioni di servizi**, compresa la prestazione di manodopera, rese **nel settore edile**;
- ❖ nei **rapporti tra**:
  - ✓ subappaltatore e appaltatore principale (impresa di costruzione o ristrutturazione);
  - ✓ subappaltatore ed eventuali altri subappaltatori (C.M. 27/E/2006)

## C. “Reverse charge” nell’edilizia

### **EFFETTI**

**Il meccanismo determina un’eccedenza di crediti IVA in capo al subappaltatore**

#### **Art.35, c. 6-bis**

- ❖ **Estesa** la facoltà di richiedere il **rimborso dell’eccedenza** detraibile risultante dalla **dichiarazione IVA annuale**

#### **Art.35, c. 6-ter**

- ❖ **Consentita** la **compensazione infrannuale**
- ❖ **Elevato**, da 516.456,90 a **1.000.000 di euro**, il **limite di compensazione** annuale per i **subappaltatori** con **volume d'affari** dell’anno precedente costituito per almeno l’**80%** da prestazioni dipendenti da contratti di **subappalto**

## C. “Reverse charge” nell’edilizia

---

### **EFFICACIA**

**L’efficacia delle disposizioni era subordinata all’autorizzazione del Consiglio UE.**

**Dal 13 agosto 2006 è entrata in vigore la Direttiva 2006/69/CE che consente agli Stati membri la possibilità di designare come debitore il soggetto passivo nei cui confronti siano effettuate determinate prestazioni di servizi nel settore immobiliare. L’autorizzazione pertanto non è più necessaria.**

**In ogni caso, LA DATA DI ENTRATA IN VIGORE del “reverse charge” SARA’ DEFINITA A LIVELLO NORMATIVO (Comunicato ministeriale del 12 ottobre 2006).**

---

***Responsabilità solidale appaltatore/subappaltatore  
per ritenute fiscali, previdenziali e contributive sui  
redditi di lavoro dipendente***

***Art.35, commi 28-34, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *D. Responsabilità solidale per ritenute fiscali e previdenziali*

### Art.35, c. 28-34, legge 248/2006

- ❖ Viene introdotta la responsabilità solidale a carico dell'appaltatore per gli adempimenti del subappaltatore riguardanti:
  - ✓ l'effettuazione ed il versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente;
  - ✓ il versamento dei contributi previdenziali dei dipendenti;
  - ✓ il versamento dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti

### AMBITO APPLICATIVO

**Il principio si applica ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi da imprese (soggetti IVA) e, in ogni caso, da società (soggetti IRES), dallo Stato e dagli Enti pubblici.**

***SONO ESCLUSI DALLA RESPONSABILITA' I COMMITTENTI NON ESERCENTI ATTIVITA' COMMERCIALE***

## *D. Responsabilità solidale per ritenute fiscali e previdenziali*

---

### **LIMITE QUANTITATIVO**

**Gli importi dovuti per la responsabilità solidale non possono eccedere l'ammontare del corrispettivo dovuto dall'appaltatore al subappaltatore**

### **OPERATIVITA' DELLA RESPONSABILITA'**

**Per evitare la responsabilità solidale, l'appaltatore deve verificare, acquisendo la relativa documentazione prima di effettuare il pagamento, che gli adempimenti a carico del subappaltatore, relativi all'opera o il servizio affidatogli (effettuazione e versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e versamento dei contributi previdenziali e assicurativi), sono stati correttamente eseguiti da quest'ultimo**

**Sino a quando il subappaltatore non esibisce la documentazione, l'appaltatore può sospendere il pagamento del corrispettivo**

## *D. Responsabilità solidale per ritenute fiscali e previdenziali*

---

### **ADEMPIMENTI COMMITTENTE**

**Il committente deve procedere al pagamento del corrispettivo all'appaltatore solo dopo avergli richiesto la documentazione attestante il corretto assolvimento degli adempimenti a suo carico, pena l'applicazione di una sanzione che varia da 5.000 a 200.000 euro se gli adempimenti connessi all'opera o al servizio oggetto d'appalto non siano stati correttamente adempiuti dall'appaltatore e dagli eventuali subappaltatori**

## *D. Responsabilità solidale per ritenute fiscali e previdenziali*

---

### **DOCUMENTAZIONE**

**La documentazione necessaria ad attestare l'assolvimento degli adempimenti fiscali/contributivi/previdenziali da parte dell'appaltatore e del subappaltatore verrà individuata da un Decreto interministeriale, da emanare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge 248/2006**

### **EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI**

**Il principio della responsabilità solidale troverà applicazione per i contratti d'appalto e di subappalto stipulati successivamente all'adozione del Decreto interministeriale che individuerà la documentazione necessaria**

### **LIMITE TEMPORALE**

**La responsabilità solidale è limitata ad un anno dalla cessazione dell'appalto, così come previsto dalla "legge Biagi" (art.29, c.2, D.Lgs. 276/2003)**

---

***Ritorno dell'IVA al 10% per le manutenzioni delle abitazioni e modifiche alla detrazione IRPEF per spese di recupero***

***Art.35, commi 19-20 e commi 35 ter-35 quater, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

### Art.35, c. 35 ter, legge 248/2006

- ❖ Viene reintrodotta l'IVA al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni

### PERIODO AGEVOLATO

**L'IVA ridotta al 10% si applica agli interventi di manutenzione fatturati dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006**

### INTERVENTI AGEVOLATI

**Appalti e prestazioni d'opera (fornitura di beni con posa in opera) eseguiti su:**

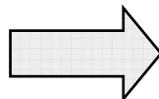
- ✓ **abitazioni (da A/1 ad A/11, escluse A/10);**
- ✓ **parti comuni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa (più del 50% di superficie sopra terra destinata ad abitazione);**
- ✓ **edifici assimilati che costituiscono stabile residenza per collettività (orfanotrofi, ospizi, conventi, esclusi scuole ed ospedali);**
- ✓ **pertinenze di abitazioni.**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

### **BENI SIGNIFICATIVI**

**In presenza di lavori con utilizzo di beni significativi, l'aliquota ridotta al 10% si applica anche per l'acquisto di tali beni, sino a concorrenza del valore della manodopera e degli altri materiali utilizzati.**

**BENI SIGNIFICATIVI  
(D.M. 29 dicembre 1999)**



- (1) ascensori e montacarichi;**
- (2) infissi interni ed esterni;**
- (3) caldaie;**
- (4) videocitofoni;**
- (5) apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;**
- (6) sanitari e rubinetteria da bagno;**
- (7) impianti di sicurezza**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***BENI SIGNIFICATIVI - ESEMPIO DI CALCOLO***

#### **Intervento di installazione di un ascensore**

- **Costo complessivo dell'intervento = €10.000**
- **Costo ascensore = €6.000**
- **Manodopera per l'installazione = €4.000**

*Aliquote IVA applicabili (da tenere distinte in fattura):*

- **Manodopera: €4.000 x 10% = €400**
- **Costo ascensore fino a concorrenza del valore della manodopera:  
€4.000 x 10% = €400**
- **Costo ascensore residuo: €2.000 x 20% = €400**

**IVA complessivamente dovuta = €1.200**

# Aliquote IVA per interventi di recupero edilizio

<b>Tipologia d'intervento</b>	<b>Vecchio riferimento normativo</b>	<b>Nuovo riferimento normativo</b>	<b>Aliquote IVA</b>
<i>Manutenzione ordinaria edifici residenziali</i>	<b>Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978</b>	<b>Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001</b>	<b>10%</b> <b>(1° ott.-31 dic. 2006)</b>
<i>Manutenzione straordinaria edifici residenziali</i>	<b>Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978</b>	<b>Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001</b>	<b>10%</b> <b>(1° ott.-31 dic. 2006)</b>
<i>Manutenzione straordinaria edifici residenziali pubblici</i>	<b>Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978</b>	<b>Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001</b>	<b>10%</b> (n.127-duodecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
<i>Risanamento e restauro conservativo</i>	<b>Art.31, comma 1, lett. c) della Legge 457/1978</b>	<b>Art.3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001</b>	<b>10%</b> (n.127-quaterdecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
<i>Ristrutturazione edilizia</i>	<b>Art.31, comma 1, lett. d) della Legge 457/1978</b>	<b>Art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001</b>	<b>10%</b> (n.127-quaterdecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
<i>Ristrutturazione urbanistica</i>	<b>Art.31, comma 1, lett. e) della Legge 457/1978</b>	<b>Art.3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001</b>	<b>10%</b> (n.127-quaterdecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***Modifiche alla detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### ***Art.35, c. 35-quater, legge 248/2006***

- ❖ Viene **riportata** dal 41% al **36%** la **percentuale di detrazione IRPEF** riconosciuta per le spese di recupero delle abitazioni
- ❖ Viene **previsto** che il **limite massimo** di spese detraibili pari a **48.000 Euro** sia riconosciuto **per abitazione** (e non più per ciascun comproprietario o detentore)

#### ***EFFICACIA DELLA DISPOSIZIONE***

***1° ottobre 2006 - 31 dicembre 2006***

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

### ***Modifiche alla detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### **IMPORTO DETRAIBILE**

- **41% per gli anni 1998-1999 sino a € 77.468,53**  
*(per ciascun beneficiario per singola abitazione)*
- **36% per gli anni 2000-2001-2002 sino a € 77.468,53**  
*(per ciascun beneficiario per singola abitazione)*
- **36% per il 2003-2004-2005 sino a € 48.000**  
*(per ciascun beneficiario per singola abitazione)*
- **41% dal 1° gennaio al 30 settembre 2006 sino a € 48.000**  
*(per ciascun beneficiario per singola abitazione)*
- **36% dal 1° ottobre al 31 dicembre 2006 sino a € 48.000 per abitazione**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***Modifiche alla detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### **APPLICAZIONE DELLE PERCENTUALI (C.M. 28/E/2006)**

- ➔ 41% SOLO in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota IVA del 20%;**
- ➔ 36% in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota IVA del 10%**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***Modifiche alla detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### **Art.35, c. 19-20, legge 248/2006**

- ❖ **Viene introdotto l'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione dell'intervento di recupero**

#### **EFFICACIA DELLA DISPOSIZIONE**

**4 luglio 2006 - 31 dicembre 2006**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

### ***Acquisto abitazioni all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese***

**Le stesse modifiche riguardano anche la detrazione spettante per l'acquisto di unità abitative all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione, o da cooperative edilizie, che provvedono anche alla successiva vendita o assegnazione.**

### **CONDIZIONI**

- **intervento sull'intero fabbricato iniziato dopo il 01-01-1998 ed ultimato entro il 31 dicembre 2006;**
- **intervento rientri tra quelli di cui all'art.3, comma 1, lett. c) e d), D.P.R. 380/2001 (restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia);**
- **acquisto (rogito) entro il 30 giugno 2007;**
- **dal 4 luglio 2006, indicazione del costo della manodopera impiegata per l'intervento**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***Acquisto abitazioni all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese***

#### **DETRAZIONE**

##### **Fino al 30 settembre 2006**

- **41% sul valore degli interventi che si assume pari al 25% del prezzo d'acquisto e comunque entro il limite massimo di € 48.000 (detrazione massima = 19.680 da ripartire in 10 anni);**
- **limite di € 48.000 riferito ad ogni abitazione e a ciascun acquirente.**

##### **Dal 1° ottobre 2006**

- **36% sul valore degli interventi che si assume pari al 25% del prezzo d'acquisto e comunque entro il limite massimo di € 48.000 (detrazione massima = 17.280 da ripartire in 10 anni);**
- **limite di € 48.000 riferito ad ogni abitazione.**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***Acquisto abitazioni all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese***

#### **MODALITA' APPLICATIVE (C.M. 24/E/04)**

- **nel caso di acquisto di abitazione e pertinenza, con atto contestuale, il 25% può calcolarsi sul prezzo complessivo risultante nell'atto di compravendita, però sempre nel limite di 48.000 euro (riferito ad entrambe le unità);**
- **se si acquistano contestualmente 2, invece, il tetto dei 48.000 euro è riferibile a ciascuna unità residenziale (con una soglia, quindi, di 96.000 euro);**
- **la detrazione spetta per l'acquisto della proprietà, nuda proprietà e di altri diritti reali sulle abitazioni (uso, usufrutto, abitazione),**
- **nell'ipotesi di pagamento di acconti, la detrazione è ammessa a condizione che venga stipulato e registrato il compromesso, dove risulti il prezzo di vendita (il rogito, comunque, deve avvenire entro il 30 giugno 2007).**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

### ***Detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### **SOGGETTI BENEFICIARI**

- **proprietario o nudo proprietario;**
- **titolare di un diritto reale di godimento;**
- **comodatario;**
- **locatario;**
- **soci di cooperativa;**
- **imprenditori individuali per beni diversi da quelli strumentali e merce;**
- **soci di società semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice;**
- **familiare convivente;**
- **promissario acquirente;**
- **chi esegue i lavori in economia limitatamente alle spese per i materiali.**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***Detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### **OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE**

**Detrazione IRPEF delle spese sostenute sino al 31 dicembre 2006 ed effettivamente rimaste a carico per interventi di recupero eseguiti su:**

- ✓ **abitazioni;**
- ✓ **parti comuni;**
- ✓ **pertinenze (garage, cantina, soffitta ecc.).**

***Agevolati anche gli interventi di ristrutturazione di un fabbricato strumentale rurale (es. fienile) che, solo al termine dei lavori, assumerà destinazione d'uso abitativo. Nel provvedimento autorizzativo dei lavori deve risultare il mutamento della destinazione dell'immobile (R.M. 14/E/05).***

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

### ***Detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### **ADEMPIMENTI**

- A. Raccomandata semplice al Centro Operativo di Pescara (V. Rio Sparto, 21 – 65100), contenente la Comunicazione di inizio lavori (modello prescritto), prima dell'inizio dell'intervento agevolato;**
- B. Per interventi di importo superiore a € 51.645,69 occorre inviare una dichiarazione di esecuzione dei lavori attestata dal professionista;**
- C. Raccomandata (A/R) alla ASL preventiva all'inizio dei lavori sul rispetto delle regole di sicurezza e contribuzione. Questa seconda Raccomandata non va inviata nell'ipotesi in cui, ai sensi del D.Lgs. 626/1994 e 494/1996 non è previsto l'obbligo di notifica preliminare alla ASL.**

## *E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero*

---

### ***Detrazione IRPEF per le spese di recupero delle abitazioni***

#### **PAGAMENTO DELLE SPESE**

- **Obbligo di pagamento con bonifico bancario o postale, da cui risulti:  
la causale del versamento;**
- ✓ **il C.F. del beneficiario della detrazione (e di tutti gli altri aventi diritto alla detrazione);**
- ✓ **partita IVA o C.F. dell'impresa beneficiaria del bonifico;**
- ✓ **C.F. del condominio e dell'amministratore o del condomino che provvede al pagamento.**

## ***E. IVA al 10% e modifiche alla detrazione IRPEF per il recupero***

---

***Acquisto abitazioni all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese***

### **NESSUN ADEMPIMENTO**

***(Decreto Interministeriale 9 maggio 2002, n.153)***

- ❖ **Nessuna comunicazione al Centro Operativo di Pescara;**
- ❖ **Nessun pagamento con bonifico bancario, a prescindere dall'accensione di un mutuo.**

---

***Modifiche della disciplina dell'accertamento per  
compravendite di immobili soggette ad Iva***

***Art.35, commi 2-4 e comma 23 bis, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223  
conv. con modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *F. Accertamento per compravendite di immobili soggette ad Iva*

---

### **Art.35, c. 2, legge 248/2006**

- ❖ **Modifica** l'art. 54, comma 3 del D.P.R. 633/1972, ampliando i **poteri di rettifica delle dichiarazioni IVA**

L'ufficio, in caso di cessione di beni immobili e relative pertinenze, può rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA se il corrispettivo dichiarato risulta inferiore al “valore normale” del bene.

## *F. Accertamento per compravendite di immobili soggette ad Iva*

---

Per “valore normale del bene” si intende:

⇒ «Prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e 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»

*(art.14, c.3 D.P.R. 633/1972)*

**Art.35, c. 23 bis, legge 248/2006**

❖ **Introduce una presunzione nella determinazione del “valore normale” per i trasferimenti di beni immobili soggetti ad IVA, finanziati con mutui fondiari o finanziamenti bancari**

**Valore normale  $\geq$  Ammontare del mutuo o finanziamento erogato**

## *F. Accertamento per compravendite di immobili soggette ad Iva*

---

### *Art.35, c. 4, legge 248/2006*

❖ *Abroga* l'art. 15 del D.L. 41/1995 (convertito con modificazioni nella legge 85/1995)

### *DISCIPLINA PREVIGENTE*

L'*art. 15* del D.L. 41/1995 (convertito con modificazioni nella legge 85/1995) *escludeva la rettifica ai fini IVA* del *corrispettivo* delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, se lo stesso fosse stato *indicato in atto almeno pari al valore catastale* (*rendita, rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali variabili a seconda della tipologia degli immobili, ai sensi dell'art. 52, c. 4-5 D.P.R. 131/1986*)

## *F. Accertamento per compravendite di immobili soggette ad Iva*

---

Art.35, c. 3, legge 248/2006

❖ **Integra** l'art. 39, c.1, del D.P.R. 600/1973 in materia di accertamento delle Imposte sui Redditi

Gli Uffici possono **rettificare direttamente** il **reddito d'impresa** se il **“valore normale”** dei beni immobili ceduti risulti **superiore al corrispettivo dichiarato**, senza dover preventivamente dimostrare l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili.

Per **“valore normale del bene”** si intende:

➔ *«Prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquistati o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi» (art. 9, c.3, D.P.R. 917/1986)*

---

***Definizione di “area edificabile”  
ai fini di tutti i tributi***

***Art.36, comma 2, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## G. Definizione di “area edificabile”

---

### Art.36, c. 2, legge 248/2006

❖ **Fornisce** la definizione di **“area edificabile”** ai fini di tutti i tributi:  
**Imposte sul Reddito, IVA, Registro e ICI**

*«un’area è da considerare comunque fabbricabile 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»*

**Norma di natura interpretativa (C.M. 28/E/2006)**

***Estesa a tutti i tributi la definizione di “area edificabile” fornita, ai soli fini ICI, dall’art.11-quaterdecies, c.16, D.L. 203/2005, convertito con modificazioni dalla legge 248/2005***

---

***Esclusione dell'ammortamento per aree su cui  
insistono fabbricati strumentali***

***Art.36, commi 7-8, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *H. Indeducibilità ammortamento terreni*

### Art.36, c. 7, legge 248/2006

- ❖ **Rende fiscalmente indeducibile** il costo delle aree su cui insistono fabbricati strumentali e di quelle che ne costituiscono pertinenza

Nel calcolo delle **quote di ammortamento deducibili**, il **costo dei fabbricati strumentali** deve essere **assunto al netto del costo delle aree**

### COSTO DELLE AREE

- ❖ Valore risultante da apposita **perizia di stima**, redatta da soggetti iscritti agli albi degli:
  - ✓ ingegneri,
  - ✓ architetti,
  - ✓ geometri
  - ✓ periti industriali edili
- ❖ Valore comunque **non inferiore al 20% (30% per i fabbricati industriali)** del **costo complessivo**.

## *H. Indeducibilità ammortamento terreni*

---

### **AMBITO OGGETTIVO** (C.M. 28/E/2006)

Per **“fabbricati strumentali”** si intendono:

➤ **Fabbricati strumentali per natura** (art.43, comma 2, DPR 917/1986) classificati o classificabili nella categoria A/10 e nei gruppi B, C, D ed E

➤ **Fabbricati strumentali per destinazione** (art.43, comma 2, DPR 917/1986)

Sono **esclusi** pertanto gli **IMPIANTI** ed i **MACCHINARI**, anche se infissi al suolo

### **DECORRENZA**

La disposizione si applica **a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 4 luglio 2006, anche con riferimento ai fabbricati strumentali costruiti od acquistati in periodi d'imposta precedenti**

## *H. Indeducibilità ammortamento terreni*

---

### **Art.3, c. 1, Decreto Legge 262/2006**

- ❖ **Estende il principio di indeducibilità fiscale del costo delle aree su cui insistono fabbricati strumentali e di quelle che ne costituiscono pertinenza, per i fabbricati acquisiti mediante locazione finanziaria, con riferimento alla quota capitale del canone.**

### **DECORRENZA**

**La disposizione si applica a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 4 luglio 2006, anche con riferimento ai fabbricati strumentali acquisiti mediante locazione finanziaria in periodi d'imposta precedenti.**

---

***Modifiche alle regole di determinazione del valore  
delle rimanenze delle opere ultrannuali***

***Art.36, commi 20-21, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *I. Determinazione del valore fiscale delle Rimanenze*

### Art.36, comma 20, legge 248/2006

- ❖ **Abroga il comma 3 dell'art.93, del TUIR D.P.R. 917/1986 in tema di determinazione del valore fiscale delle rimanenze di opere, forniture e servizi di durata ultrannuale**

### **DISCIPLINA PREVIGENTE**

Il valore delle opere di durata ultrannuale, in corso di realizzazione al termine dell'esercizio, determinato in base ai corrispettivi pattuiti, poteva essere ridotto per rischio contrattuale, a giudizio del contribuente, in misura non superiore al 2% (4% se eseguite all'estero)

### **DISCIPLINA VIGENTE**

Il valore delle opere di durata ultrannuale, in corso di realizzazione al termine dell'esercizio, fatta in base ai corrispettivi pattuiti, non può più essere ridotto per rischio contrattuale

### **DECORRENZA**

La disposizione si applica a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 4 luglio 2006.

---

***Modifiche della disciplina dell'accertamento sulla  
base degli Studi di Settore***

***Art.37, commi 2-3, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## L. Accertamento sulla base degli Studi di Settore

### Art.37, comma 2, lett. a), legge 248/2006

- ❖ **Abroga i commi 2 e 3 dell'art.10, della Legge 146/1998 in tema di accertamento sulla base degli Studi di settore**

### **DISCIPLINA PREVIGENTE**

<b><i>Regime contabile</i></b>	<b><i>Accertamento in base agli studi di settore</i></b>
<b>Imprese in contabilità <b>semplificata</b></b> <i>(Art.10, comma 1 Legge 146/1998)</i>	<b>Imprese accertabili se:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Incongruità dei ricavi</b> dichiarati rispetto ai ricavi puntuali di GE.RI.CO.</li></ul>
<b>Imprese in contabilità <b>ordinaria su opzione</b></b> <i>(Art.10, commi 2 e 3 Legge 146/1998)</i>	<b>Imprese accertabili se:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Incongruità dei ricavi</b> dichiarati rispetto ai ricavi puntuali di GE.RI.CO per <b>due periodi d'imposta su tre consecutivi</b></li></ul>
<b>Imprese in contabilità <b>ordinaria per obbligo</b></b> <i>(Art.10, commi 2 e 3 Legge 146/1998)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Incoerenza significativa</b> rispetto agli <b>indici di natura economica finanziaria o patrimoniale</b></li><li>• <b>Inattendibilità della contabilità</b></li></ul>

## L. Accertamento sulla base degli Studi di Settore

### Art.37, comma 2, lett. a), legge 248/2006

- ❖ **Abroga i commi 2 e 3 dell'art.10, della Legge 146/1998 in tema di accertamento sulla base degli Studi di settore**

### **DISCIPLINA VIGENTE**

<b><i>Regime contabile</i></b>	<b><i>Accertamento in base agli studi di settore</i></b>
<b>Imprese in contabilità <b>semplificata</b></b> <i>(Art.10, comma 1 Legge 146/1998)</i>	<b>Imprese accertabili se:</b> • <b>Incongruità dei ricavi</b> dichiarati rispetto ai ricavi puntuali di GE.RI.CO.
<b>Imprese in contabilità <b>ordinaria su opzione</b></b> <i>(Art.10, comma 1 Legge 146/1998)</i>	
<b>Imprese in contabilità <b>ordinaria per obbligo</b></b> <i>(Art.10, comma 1 Legge 146/1998)</i>	

## *L. Accertamento sulla base degli Studi di Settore*

---

### **DECORRENZA**

**La disposizione si applica a decorrere dal periodo d'imposta per il quale il termine di presentazione della dichiarazione scade successivamente al 4 luglio 2006.**

*Quindi, per i contribuenti con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la nuova modalità d'accertamento si applica già dal periodo di imposta 2005 (per il quale il termine di presentazione della dichiarazione scade il 31 ottobre 2006).*

## *L. Accertamento sulla base degli Studi di Settore*

---

### Art.37, comma 3, legge 248/2006

- ❖ Per il primo periodo di imposta d'applicazione della nuova disciplina, l'adeguamento alle risultanze degli Studi di Settore può essere effettuato entro il termine di presentazione della dichiarazione (ossia entro il 31.10.2006 per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare).

### ADEGUAMENTO (C.M. 28/E/2006)

In sede di adeguamento, dovrà essere versata anche la maggiorazione del 3%, calcolata sulla differenza tra i ricavi derivanti dall'applicazione degli studi di settore e quelli annotati nelle scritture contabili (ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 195/1999), se questa supera il 10% dei ricavi dichiarati.

---

***Tassazione Irpef delle plusvalenze da cessione di immobili acquisiti per donazione da meno di 5 anni***

***Art.37, commi 38-39, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *M. Plusvalenze derivanti da cessione di immobili oggetto di donazione*

---

### Art.37, comma 38, legge 248/2006

- ❖ **Modifica la lett. b, comma 1 dell'art.67 del TUIR D.P.R. 917/1986 in tema di tassazione IRPEF delle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili**

### **DISCIPLINA PREVIGENTE**

**Le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili acquisiti a titolo gratuito (per successione o donazione) erano escluse da tassazione**

### **DISCIPLINA VIGENTE**

**Le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili acquisiti a titolo gratuito :**

- **per donazione sono imponibili, se la cessione avviene entro 5 anni decorrenti dalla data di acquisto da parte del donante;**
- **per successione rimangono escluse da tassazione**

## *M. Plusvalenze derivanti da cessione di immobili oggetto di donazione*

---

### **Art.37, comma 39, legge 248/2006**

- ❖ **Integra il comma 1 dell'art.68 del TUIR D.P.R. 917/1986 in tema di determinazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili**

La **plusvalenza** derivante dalla cessione di immobili acquisiti per donazione è pari alla **differenza** tra **CORRISPETTIVO** di cessione e **PREZZO d'acquisto** o **COSTO di costruzione** sostenuto dal donante

### **DECORRENZA** (C.M. 28/E/2006)

La disposizione si applica **alle cessioni** effettuate a partire **dal 4 luglio 2006**.

---

***Indicazione del corrispettivo pattuito e modifiche al  
“criterio automatico catastale” per compravendite  
di abitazioni tra privati***

***Art.35, commi 21, 23 e 23 ter, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv.  
con modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *N. Obbligo indicazione corrispettivo e Rettifica di valore ai fini del Registro*

### **PRINCIPIO DI SEPARAZIONE TRA VALORE IMPONIBILE FISCALE E VALORE COMMERCIALE**

La legge finanziaria 2006 (art.1, c.497, L.266/2005) consente all'**acquirente** (in deroga all'art.43 del DPR 131/1986) di **dichiarare** nel rogito il **prezzo di vendita effettivo** dell'abitazione, senza che lo stesso assuma rilevanza ai fini fiscali. L'imposta di **registro** e le imposte **ipotecaria e catastale** si **applicano** comunque sul valore catastale delle medesime abitazioni cedute (**Rendita Catastale rivalutata del 5% x Coefficienti catastali** propri degli immobili abitativi: **110** o **120** a seconda che l'immobile costituisca o meno una "prima casa" per il soggetto acquirente)

### **CONDIZIONI**

La cessione deve essere:

- ↪ **realizzata tra persone fisiche** non esercenti attività commerciale (sono escluse le compravendite tra imprese e tra privati e imprese);
- ↪ **avente ad oggetto fabbricati ad uso abitativo** e relative pertinenze (sono quindi esclusi, ad esempio, i negozi, gli uffici e gli edifici industriali).

## *N. Obbligo indicazione corrispettivo e Rettifica di valore ai fini del Registro*

### Art.35, comma 21, lett.a), legge 248/2006

- ❖ Integra e modifica questa disposizione, prevedendo:
  - ✓ l'**obbligo** di **indicare** nell'atto il **prezzo di vendita** effettivamente **pattuito**;
  - ✓ l'ulteriore **riduzione** degli **oneri notarili** dal 20% al **30%**

### Art.35, comma 21, lett.b), legge 248/2006

- ❖ Integra il comma 498 dell'art.1 della L.266/2005 (esclusione degli accertamenti per tali trasferimenti), prevedendo, in caso di **occultamento** (totale o parziale) del **corrispettivo pattuito**, l'applicazione:
  - ✓ delle **imposte** dovute **sull'intero corrispettivo** pattuito;
  - ✓ di una **sanzione** amministrativa **dal 50% al 100%** della **differenza** tra l'imposta dovuta e quella già applicata

### DECORRENZA

La disciplina si applica agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate a decorrere dal **6 luglio 2006**

## *N. Obbligo indicazione corrispettivo e Rettifica di valore ai fini del Registro*

---

### ***Rettifica di valore ai fini del Registro***

#### ***Art.35, comma 23 ter, legge 248/2006***

- ❖ **Integra l'art.52 del D.P.R. 131/1986, in tema di rettifica del valore degli immobili dichiarato nell'atto, prevedendo che la limitazione al potere di accertamento sia applicabile esclusivamente alle cessioni:**
  - ↪ **realizzate tra persone fisiche non esercenti attività commerciale;**
  - ↪ **aventi ad oggetto fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze**

In tutti gli **altri casi** (ad esempio cessione di negozi, uffici o anche di abitazioni in cui parte acquirente è un'impresa), **per evitare la rettifica automatica** del valore dichiarato nell'atto (*ai sensi dell'art.52, comma 1, D.P.R. 131/1986*), **non** è più **sufficiente indicare** nel rogito il **“valore catastale”** dell'immobile

---

***Indicazione delle modalità di pagamento per  
compravendite di immobili e detrazione Irpef per le  
spese di mediazione***

***Art.35, commi 22-23, Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 conv. con  
modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248***

## *O. Indicazione modalità pagamento e Detrazione IRPEF spese di mediazione*

### **Art.35, comma 22, legge 248/2006**

- ❖ **Introduce l'obbligo, per tutte le cessioni di immobili (comprese quelle assoggettate ad IVA), l'obbligo di rendere una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che indichi:**
  - ✓ **le modalità di pagamento del prezzo di vendita;**
  - ✓ **l'eventuale ricorso all'attività di mediatori;**
  - ✓ **le eventuali spese per l'attività di mediazione, con le l'indicazione delle modalità di pagamento e della partita IVA (o Codice Fiscale) dell'agente immobiliare**

### **SANZIONI**

**In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di tali dati, si applica:**

- ✓ **una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro;**
- ✓ **la rettifica automatica del valore dichiarato nell'atto da parte degli uffici (*art.52, c.1, D.P.R. 131/1986*)**

### **DECORRENZA**

**La disciplina si applica agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate a decorrere dal 6 luglio 2006**

## O. Indicazione modalità pagamento e Detrazione IRPEF spese di mediazione

### **Detrazione IRPEF spese di mediazione immobiliare**

#### **Art.35, comma 22 bis, legge 248/2006**

- ❖ Introduce la lett.b *bis*, al comma 1, dell'art.15 del TUIR-D.P.R. 917/1986, prevedendo, **dal 1° gennaio 2007**, una **detrazione IRPEF** pari al **19%** degli **oneri** sostenuti per l'attività di **intermediazione immobiliare** per **l'acquisto dell' "abitazione principale"** per un **importo non superiore a 1.000 euro** per ciascuna annualità

#### **MODALITA' APPLICATIVE (C.M. 28/E/2006)**

- ✓ l'importo di **1.000 euro** va calcolato sull' **intera spesa** sostenuta per l'attività di **intermediazione** immobiliare;
- ✓ la **detrazione** può essere **operata** in un **unico anno d'imposta**;
- ✓ la detrazione deve essere **ripartita** tra i **comproprietari** in ragione della **quota di proprietà**