



REVISIONE DEL REGIME FISCALE DELLE CESSIONI
DI FABBRICATI E DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI
ALTRE MISURE FISCALI IN MATERIA DI IMMOBILI

(D.L. 4 luglio 2006, n. 223, conv. dalla legge 4 agosto 2006, n. 248)

Documento n. 16 dell'8 settembre 2006

CIRCOLARE

INDICE

| | | |
|--|------|----|
| <i>Premessa</i> | Pag. | 1 |
| 1. CESSIONE DI FABBRICATI DA PARTE DI SOGGETTI IVA | “ | 3 |
| 1.1. IVA. Estensione del regime di esenzione per le cessioni di fabbricati (Art. 35, commi 8, lett. a, e 9) | “ | 3 |
| 1.1.1. Fabbricati strumentali per natura | “ | 4 |
| 1.1.2. Fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (immobili abitativi) | “ | 5 |
| 1.1.3. Rettifica della detrazione (Art. 35, comma 9) | “ | 6 |
| 1.1.4. Decorrenza e regime transitorio | “ | 7 |
| 1.1.5. Sintesi del nuovo regime IVA delle cessioni di fabbricati | “ | 7 |
| 1.2. IVA. Esclusione della detrazione d'imposta relativa all'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa per le imprese immobiliari di rivendita (Art. 35, comma 8, lett. b) | “ | 9 |
| 1.3. Imposte d'atto relative alla cessione dei fabbricati da parte i soggetti IVA (Art. 35, comma 10, lett. a, e 10-bis) | “ | 9 |
| 1.3.1. Sintesi del nuovo regime delle imposte d'atto relative alle cessioni di fabbricati | “ | 11 |
| 2. LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI IVA | “ | 13 |
| 2.1. IVA. Estensione del regime di esenzione per le locazioni di immobili (Art. 35, commi 8, lett. a, 9) | “ | 13 |
| 2.1.1. Locazioni finanziarie | “ | 15 |
| 2.1.2. Rettifica della detrazione (Art. 35, comma 9) | “ | 16 |
| 2.1.3. Decorrenza e regime transitorio | “ | 17 |
| 2.1.4. Sintesi del nuovo regime IVA delle locazioni degli immobili | “ | 17 |
| 2.2. IVA. Esclusione della detrazione d'imposta relativa alla locazione di fabbricati a destinazione abitativa per le imprese immobiliari di rivendita (Art. 35, comma 8, lett. b) | “ | 18 |
| 2.3. Imposta di registro relativa alla locazione degli immobili da parte di soggetti IVA (Art. 35, comma 10, lett. a) | “ | 19 |
| 2.3.1. Decorrenza e regime transitorio | “ | 20 |
| 2.3.2. Sintesi del nuovo regime dell'imposta di registro sulle locazioni immobiliari | “ | 21 |
| 2.4. Affitto di aziende (Art. 35, comma 10-quater) | “ | 22 |
| 3. IMPOSTE SUI REDDITI E IVA. RETTIFICA DEI RICAVI DERIVANTI DALLA CESSIONE DI BENI IMMOBILI SULLA BASE DEL LORO VALORE DI MERCATO (Art. 35, commi da 2 a 4) | “ | 23 |
| 4. IVA. TRASFERIMENTI IMMOBILIARI FINANZIATI (Art. 35, comma 23-bis) | “ | 24 |

| | | |
|---|------|----|
| 5. IMPOSTA DI REGISTRO. RETTIFICA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI TRASFERITI TRA SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE NON IMPRENDITORI NE' PROFESSIONISTI <i>(Art. 35, commi 23-ter e 24)</i> | Pag. | 25 |
| 6. CESSIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI PERSONE FISICHE NON IMPRENDITORI NE' PROFESSIONISTI <i>(Art. 35, commi 21 e 23)</i> | “ | 26 |
| 7. CESSIONI DI IMMOBILI. DICHIARAZIONI DA RENDERE NELL'ATTO DI CESSIONE <i>(Art. 35, commi 22 e 23)</i> | “ | 28 |
| 8. IRPEF. DETRAZIONE DEI COMPENSI A INTERMEDIARI IMMOBILIARI <i>(Art. 35, comma 22-bis)</i> | “ | 28 |
| 9. IRPEF/IVA. SPESE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO <i>(Art. 35, commi 19, 20, 35-ter, 35-quater)</i> | “ | 29 |
| 10. IVA. PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DA PARTE DELL'APPALTATORE PER LE PRESTAZIONI RESE DAL SUBAPPALTATORE <i>(Art. 35, commi da 5 a 6-ter)</i> | “ | 30 |
| 11. IMPOSTA DI REGISTRO. TRASFERIMENTI DI BENI IMMOBILI IN AREE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI <i>(Art. 36, comma 15)</i> | “ | 32 |
| 12. NOZIONE DI AREA FABBRICABILE <i>(Art. 36, comma 2)</i> | “ | 33 |

REVISIONE DEL REGIME FISCALE DELLE CESSIONI DI FABBRICATI E DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI

ALTRE MISURE FISCALI IN MATERIA DI IMMOBILI

(D.L. 4 luglio 2006, n. 223, conv. dalla legge 4 agosto 2006, n. 248)

Premessa

Con il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 sono state introdotte importanti modificazioni al vigente sistema tributario. La disciplina definitivamente stabilita in sede di conversione tiene conto per alcuni aspetti delle osservazioni proposte dai Consigli Nazionali dei Dottori e dei Ragionieri commercialisti nelle sedi competenti.

Sulla materia l' Agenzia delle entrate ha già fornito le sue prime indicazioni con due circolari, la n. 27/E (*Revisione del regime fiscale delle cessioni e locazioni di fabbricati*) e n. 28/E (*Decreto-legge n. 223 del 4 luglio 2006 – Primi chiarimenti*), entrambe del 4 agosto 2006.

Si segnala preliminarmente che le molte disposizioni in materia fiscale introdotte dal D.L. n. 223 sono proposte negli artt. 35, 36 e 37 del decreto stesso, secondo la seguente distinzione:

- misure di contrasto dell' evasione e dell' elusione fiscale (art. 35)
- misure di recupero della base imponibile (art. 36)
- disposizioni in tema di accertamento, semplificazione ed altre misure di carattere finanziario (art. 37).

Nella illustrazione delle novità introdotte si è preferito seguire un ordine diverso, raccogliendo le varie disposizioni sulla base della materia regolamentata. Le varie disposizioni contenute nei tre articoli citati sono state quindi ordinate secondo la seguente ripartizione:

- 1) interventi sul settore immobiliare;
- 2) interventi in materia di imposte sui redditi;
- 3) interventi sul settore delle attività professionali;
- 4) interventi in materia di accertamento tributario;
- 5) interventi sugli adempimenti dei contribuenti;
- 6) altri interventi.

La presente circolare intende fornire informazioni sul primo gruppo di interventi, relativi al settore immobiliare. Gli altri interventi saranno illustrati in altra circolare di prossima pubblicazione.

Per quanto riguarda appunto il settore immobiliare, si segnalano in particolare le seguenti nuove disposizioni:

- per i soggetti IVA, la estensione del regime di esenzione IVA alle cessioni e alle locazioni dei fabbricati strumentali per natura (paragrafi 1.1. e 2.1.);
- la possibilità per gli uffici di rettificare i ricavi derivanti dalla cessione di beni immobili sulla base del loro valore di mercato (paragrafo 3.);
- la possibilità per gli uffici di rettificare ai fini delle imposte d'atto il valore degli immobili anche se dichiarato nella misura catastale (paragrafo 5.);
- l'obbligo di specificare negli atti di cessione di immobili le modalità di pagamento del corrispettivo e i compensi corrisposti per i servizi di mediazione (paragrafo 7.)

Per i soggetti passivi IRES, le modificazioni introdotte dal D.L. n. 223 del 2006 hanno immediata rilevanza già in sede di versamento degli acconti d'imposta per l'esercizio 2006. In sede di versamento degli acconti, e in particolare di quello di novembre 2006, ai fini IRES e IRAP, le società e gli enti soggetti all'IRES dovranno tenere conto delle disposizioni innovative ora introdotte, sempre che aventi effetto dall'anno o esercizio 2006 (art. 36, comma 34, del D.L. n. 223 del 2006).

Va tenuto conto in proposito che le modificazioni intervenute in materia di tassazione di immobili illustrate nella presente circolare non hanno riflessi sul versamento degli acconti IRES e IRAP, in quanto riferite alle imposte indirette o all'IRPEF¹.

Nella esposizione che segue si farà riferimento al testo del D.L. n. 223 del 2006 quale risulta dopo le modificazioni apportate dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, in sede di conversione.

¹ Si richiama soltanto l'attenzione sulla disposizione interpretativa che fornisce la nozione di area fabbricabile (vedi successivo paragrafo 12) che, avendo effetto anche ai fini delle imposte sui redditi, riguarda anche i soggetti IRES.

1. CESSIONE DEI FABBRICATI DA PARTE DI SOGGETTI IVA

L'art. 35 del D.L. n. 223 del 2006 introduce una nuova disciplina della imposizione indiretta gravante sulla cessione dei fabbricati da parte dei soggetti IVA (imprenditori ed esercenti arti e professioni): la cessione dei fabbricati, siano essi strumentali o ad uso abitativo, è di regola esente da IVA, salve le eccezioni previste per legge. Per le stesse cessioni è di conseguenza modificata anche la disciplina delle imposte d'atto (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali).

Le modificazioni non riguardano le cessioni di fabbricati effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori e dagli esercenti arti e professioni (privati, enti non commerciali, ecc.).

1.1. IVA. Estensione del regime di esenzione per le cessioni di fabbricati (Art. 35, commi 8, lett. a, e 9)

La disciplina IVA ha finora previsto la imponibilità della cessione dei fabbricati e la esenzione per le sole cessioni dei fabbricati, a destinazione abitativa, effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici, dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero edilizio² o dalle imprese immobiliari di rivendita³ (art. 10, comma 1, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633 del 1972).

A questa disciplina sono state apportate profonde modificazioni, con l'ampliamento delle ipotesi di cessioni di fabbricati esenti da IVA. Sono infatti considerate tali non solo le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa (effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici o immobiliari) ma anche le cessioni di fabbricati strumentali per natura, con talune eccezioni.

Per evitare un aggravio impositivo alle imprese interessate al nuovo regime di esenzione da IVA delle cessioni di fabbricati⁴, è stato stabilito che, in sede di prima applicazione, la rettifica della detrazione dell'imposta, prevista dall'art. 19-bis² del decreto IVA in relazione al mutato regime fiscale delle cessioni dei fabbricati, va effettuata con notevoli limitazioni. Si è voluto in sostanza permettere alle imprese cedenti di transitare verso il nuovo regime di esenzione senza dover sopportare l'onere della minore IVA detraibile con riferimento agli anni trascorsi.

La disciplina stabilita, qui di seguito illustrata, distingue i "fabbricati strumentali per natura", vale a dire i fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (che oggettivamente presentano

2 Di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

3 Che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita dei fabbricati.

4 Sia per la indetraibilità dell'IVA afferente agli acquisti, sia per il conseguente onere dovuto all'applicazione dell'imposta di registro.

5 Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, Premessa.

il requisito della strumentalità) e i “fabbricati diversi da quelli strumentali per natura”. E’ importante rilevare che la distinzione è basata sulla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo⁵. Pertanto:

- nella categoria dei “fabbricati strumentali per natura” rientrano le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie “B” (scuole e laboratori, magazzini), “C” (negozi e magazzini), “D” (opifici, impianti industriali, alberghi) ed “E” (stazioni per servizi di trasporto, edifici a destinazione particolare), nonché nella categoria “A/10” (uffici e studi privati)⁶;
- nella categoria dei “fabbricati diversi da quelli strumentali per natura” rientrano le unità immobiliari ad uso abitazione catastalmente classificate o classificabili nella categoria “A” (abitazioni) e relative pertinenze, con la esclusione della categoria “A/10” (uffici e studi privati).

1.1.1. Fabbricati strumentali per natura

E’ introdotto un nuovo regime di esenzione IVA per le cessioni dei fabbricati strumentali per natura⁷, vale a dire dei fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

In deroga a tale nuova regola, continuano ad essere soggette ad IVA le seguenti cessioni dei fabbricati strumentali per natura:

- le cessioni effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell’intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero edilizio⁸;
- quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi IVA che svolgano in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione dell’imposta pagata sugli acquisti in percentuale pari o inferiore al 25% (ad esempio, banche, assicurazioni, cliniche, medici⁹)¹⁰;

5 Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, Premessa.

6 Per i fabbricati di categoria A/10, soltanto se la destinazione ad ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria (cfr. circolare del Ministero delle finanze del 21 luglio 1989, n. 36, parte 11).

7 Cfr. art. 10, n. 8-ter, del D.P.R. n. 633 del 1972.

8 Interventi di cui all’art. 31, primo comma, lett. c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

9 Si ritiene anche i soggetti passivi IVA che avendo optato per il regime semplificato previsto dall’art. 36-bis del D.P.R. n. 633 del 1972, non sono ammessi a detrarre dall’imposta dovuta quella relativa agli acquisti e alle importazioni.

10 La percentuale della detrazione in base alla quale si determina il regime fiscale della cessione è ricavabile provvisoriamente dal *pro-rata* dell’anno precedente e, nel caso in cui non sia possibile far riferimento a tale percentuale di detraibilità (ad esempio perché l’attività è iniziata nell’anno stesso di acquisto dell’immobile), dovrà farsi riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva. Per consentire una corretta applicazione della norma, nell’atto di cessione dovrà essere riportata la menzione della dichiarazione con cui il cessionario comunica al cedente se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25%. Lo stesso cessionario, qualora rilevi al termine del periodo di imposta che la propria percentuale di detraibilità sia inferiore al 25%, sarà tenuto a comunicarlo al cedente per l’assoggettamento dell’operazione ad IVA. Ciò sempre che l’operazione non sia già stata assoggettata ad imposta in via opzionale (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 2.1.).

- quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscano nell'esercizio d'impresa, arti o professioni (ad esempio, privati consumatori, enti non commerciali)¹¹;
- quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

In altri termini, le cessioni dei fabbricati strumentali per natura, di regola esenti da IVA, vanno considerate imponibili nelle ipotesi espressamente individuate dalla legge, sopra elencate. Al di fuori di dette ipotesi (per le quali l'assoggettamento ad IVA della cessione è obbligatorio), le stesse cessioni possono essere considerate imponibili a scelta del cedente, ma occorre in proposito che la opzione per la imponibilità sia fatta risultare dall'atto di cessione¹².

La possibilità di optare per il regime di imponibilità riguarda in sostanza le cessioni di immobili strumentali per natura effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che non subiscono limitazioni, se non in via marginale, all'esercizio della detrazione¹³. In questi casi, il regime fiscale delle cessioni dei fabbricati strumentali per natura dipende da una scelta delle imprese che partecipano alla cessione.

1.1.2. *Fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (immobili abitativi)*

Sono altresì esenti le cessioni dei fabbricati diversi da quelli strumentali per natura¹⁴, siano essi a destinazione abitativa ovvero a destinazione strumentale per l'esercizio di un'impresa, arte o professione¹⁵.

Nell'ambito di tale categoria di fabbricati, vanno considerate imponibili:

- le cessioni di fabbricati effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi¹⁶ o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero edilizio¹⁷.

¹¹ "A tal fine, nell'atto deve essere riportata menzione della dichiarazione resa dal cessionario attestante che lo stesso non agisce nell'esercizio di impresa arte o professione. Per gli enti che svolgono sia attività rilevante ai fini IVA che attività esclusa dall'ambito di applicazione dell'imposta, nell'atto deve essere dichiarato che l'acquisto è effettuato in relazione allo svolgimento delle attività commerciali" (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 2.1.).

¹² "L'opzione per la imponibilità, essendo vincolata all'atto di trasferimento, ha effetto per le sole cessioni contemplate nell'atto stesso" (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 2.1.).

¹³ Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 2.1..

¹⁴ Nella categoria dei "fabbricati diversi da quelli strumentali per natura" rientrano le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nella categoria "A" e relative pertinenze (ad esempio, cantine e garage), con la esclusione della categoria "A/10" (uffici e studi privati).

¹⁵ Cfr. art. 10, n. 8-bis, del D.P.R. n. 633 del 1972.

¹⁶ Ai fini della imponibilità possono considerarsi "imprese costruttrici degli stessi", oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 1.2.).

¹⁷ Interventi di cui all'art. 31, primo comma, lett. c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Anche per i fabbricati ad uso abitativo l'ambito delle cessioni esenti da IVA è aumentato, in quanto sono diventate esenti:

- le cessioni di fabbricati effettuate, dopo i quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero edilizio;
- le cessioni dei fabbricati effettuate dalle imprese immobiliari di rivendita (che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di fabbricati)¹⁸.

Non risulta chiaro come individuare, con effetti opponibili all'amministrazione finanziaria, il momento di ultimazione della costruzione o dell'intervento. Si ritiene in proposito che possa farsi riferimento alla dichiarazione di ultimazione lavori da produrre alle autorità comunali competenti per ottenere la certificazione della abitabilità dell'immobile.

1.1.3. Rettifica della detrazione (Art. 35, comma 9)

Il mutato regime fiscale delle cessioni dei fabbricati comporta la rettifica delle detrazioni d'imposta di cui si è usufruito per l'IVA "a monte" assolta al momento dell'acquisto, costruzione o ristrutturazione dei fabbricati stessi (art. 19-bis² del decreto IVA).

In sede di prima applicazione, per evitare un aggravio impositivo eccessivo alle imprese interessate al nuovo regime di esenzione da IVA delle cessioni di fabbricati, è stato stabilito che la rettifica della detrazione dell'imposta va effettuata con talune limitazioni. In particolare:

Fabbricati strumentali per natura

La rettifica della detrazione dell'imposta relativa all'acquisto, costruzione o ristrutturazione dei fabbricati strumentali per natura, vale a dire dei fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni¹⁹, posseduti alla data del 4 luglio 2006²⁰, va effettuata esclusivamente se nel primo atto (si ritiene di cessione o di locazione) stipulato successivamente al 12 agosto 2006 (data di entrata in vigore della legge di conversione n. 248 del 2006) non venga esercitata l'opzione per la imposizione (vedi paragrafo 1.1.1.). In altri termini,

¹⁸ Per conseguenza, le stesse imprese immobiliari di rivendita sono state incluse nel novero dei soggetti per i quali è prevista l'indetraibilità oggettiva dell'imposta assolta per l'acquisto di detti fabbricati (vedi successivo paragrafo 1.2.).

¹⁹ Si tratta delle unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie "B", "C", "D" ed "E", nonché nella categoria "A/10" (uffici e studi privati).

²⁰ Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 6.2.

se in tale primo atto venga esercitata l'opzione per la imposizione IVA, l'impresa cedente non è tenuta alla rettifica della detrazione dell'imposta relativa all'acquisizione dei fabbricati strumentali per natura.

Con ciò si vuole dare alle imprese la possibilità di evitare in via generale l'aggravio impositivo derivante dalla rettifica della detrazione d'imposta²¹.

Fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (immobili abitativi)

La rettifica della detrazione dell'imposta relativa all'acquisto, costruzione o ristrutturazione dei fabbricati diversi da quelli strumentali per natura, non va effettuata:

- per i fabbricati posseduti alla data del 4 luglio 2006²²;
- per i fabbricati posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, per i quali il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o di ultimazione dei lavori di recupero edilizio è scaduto entro la stessa data del 4 luglio 2006.

1.1.4. Decorrenza e regime transitorio

La nuova disciplina di esenzione delle cessioni dei fabbricati ha trovato una sua definitiva sistemazione soltanto con la legge di conversione. Si ritiene pertanto che essa abbia effetto a far data dal 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge di conversione (legge 4 agosto, n. 248, pubblicata sulla G.U. n. 186 dell'11 agosto 2006) per le cessioni stipulate dalla data stessa²³.

Le norme in materia IVA (ed imposta di registro) introdotte dal D.L. n. 223 del 2006 e successivamente eliminate o comunque modificate in sede di conversione (in vigore dal 4 luglio all'11 agosto u.s.) perdono efficacia sin dall'origine (*ex tunc*), così come disposto dall'art. 77, comma 3, della Costituzione e confermato dall'art. 15, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400²⁴.

1.1.5. Sintesi del nuovo regime IVA delle cessioni di fabbricati

Si ritiene utile proporre in uno schema sintetico il nuovo regime IVA delle cessioni di fabbricati, o porzioni di fabbricato, distinguendo quelli strumentali per natura da quelli ad uso abitativo.

²¹ Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 6.2.

²² Tale ipotesi riguarda esclusivamente i soggetti per i quali il regime fiscale sia mutato in conseguenza del nuovo assetto normativo (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 6.1.).

²³ Cfr. art. 6 del D.P.R. n. 633 del 1972.

²⁴ Anche se problemi applicativi restano per i rapporti posti in essere nel periodo compreso tra il 4 luglio e l'11 agosto 2006, ai quali non potranno applicarsi né le disposizioni non convertite (perché abrogate), né le disposizioni dettate dalla legge di conversione (in vigore solo dal 12 agosto in poi). In assenza di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate, si ritiene che le disposizioni applicabili siano quelle vigenti prima 4 luglio 2006 (nello stesso senso cfr. Cass. Sez. I, 2 maggio 1991, n. 4181; Cass. Sez. III, 7 giugno 1995, n. 6368; Cass. Sez. III, 4 novembre 1996, n. 9545).

CESSIONE FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA (Cat. B, C, D, E, A/10)

| CEDENTE | CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI | ACQUIRENTE | IVA |
|--|--|--|--|
| Imprese costruttrici o di ristrutturazione | <i>Fabbricati ultimati da meno di 4 anni</i> | Chiunque | 20% |
| | <i>Fabbricati ultimati da più di 4 anni</i> | – Cessionari non soggetti IVA | 20% |
| | | – Cessionari soggetti IVA con attività a detrazione pari o < 25% | |
| | | – Altri cessionari soggetti IVA | Esente (*) |
| | | | 20 % su opzione del cedente |
| Altri soggetti passivi IVA (imprese, esercenti arti e professioni) | <i>Tutti i fabbricati senza distinzioni</i> | – Cessionari non soggetti IVA | 20% |
| | | – Cessionari soggetti IVA con attività a detrazione pari o < 25% | |
| | | – Altri cessionari soggetti IVA | Esente (*) |
| | | | 20 % su opzione del cedente |

(*) Possibilità di opzione per l'imponibilità IVA

CESSIONE FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA (Cat. A tranne A/10)

| CEDENTE | CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI | ACQUIRENTE | IVA |
|--|--|------------|--|
| Imprese costruttrici o di ristrutturazione | <i>Fabbricati ultimati da meno di 4 anni</i> | Chiunque | 1° casa non di lusso 4% altre non di lusso 10% altre di lusso 20% |
| Altri soggetti passivi IVA (imprese, esercenti arti e professioni) | <i>Fabbricati ultimati da più di 4 anni</i> | Chiunque | Esente |
| | <i>Tutti i fabbricati senza distinzioni</i> | Chiunque | Esente |

1.2. IVA. Esclusione della detrazione d'imposta relativa all'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa per le imprese immobiliari di rivendita (Art. 35, comma 8, lett. b)

In materia di IVA, per la determinazione dell'imposta dovuta, dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate è detraibile quello dell'imposta assolta dal soggetto passivo a titolo di rivalsa in relazione ai beni ed ai servizi acquistati. Non è detraibile l'imposta relativa all'acquisto di beni o servizi afferenti operazioni esenti o comunque non soggette ad imposta (art. 19 del D.P.R. n. 633 del 1972).

In deroga alla detraibilità dell'imposta "a monte" relativa alle operazioni imponibili, la legge esclude la detrazione dell'imposta relativa all'acquisto di determinati beni o servizi (art. 19-bis1 del D.P.R. n. 633 del 1972)

A questo ultimo proposito, il D.L. n. 223 del 2006 estende l'esclusione dalla detrazione dell'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa anche alle imprese che hanno per oggetto la rivendita dei fabbricati²⁵.

Più precisamente, è confermato che non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa (né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi), salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati. Le imprese che hanno per oggetto dell'attività esercitata la rivendita dei fabbricati (cosiddette immobiliari di rivendita), prima ammesse alla detrazione al pari di quelle di costruzione, non sono più ammesse alla detrazione e sono incluse nel novero dei soggetti per i quali è prevista l'indetraibilità oggettiva dell'imposta assolta per l'acquisto di detti fabbricati²⁶.

La modificazione ha effetto dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto-legge), per le operazioni effettuate dalla data stessa.

1.3. Imposte d'atto relative alla cessione dei fabbricati da parte di soggetti IVA (Art. 35, comma 10, lett. a, e 10-bis)

Secondo la disciplina previgente, le cessioni di fabbricati da parte dei soggetti IVA (imprese, esercenti arti e professioni), cessioni soggette a registrazione in termine fisso (art. 5 del D.P.R. n. 131 del 1986), erano soggette all'imposta di registro come segue:

²⁵ Così modificando la lett. i) del comma 1 dell'art. 19-bis1 del D.P.R. n. 633 del 1972.

²⁶ La modifica deriva dal fatto che, in base alle nuove disposizioni, le cessioni di fabbricati residenziali effettuate dalle imprese immobiliari che esercitano l'attività di rivendita, a differenza di quanto previsto nel precedente regime, sono esenti da IVA (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 1.2.)

- cessioni imponibili ai fini IVA: imposta di registro in misura fissa (art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986);
- cessioni di fabbricati ad uso abitativo esenti da IVA: imposta di registro in misura proporzionale, pari al 7% del valore, o al 3%, se prima casa (art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1988; art. 1 Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986)²⁷.

Tale disciplina è sostanzialmente confermata, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa anche alla cessione dei fabbricati strumentali per natura esenti da IVA. Pertanto:

- si conferma che tutte le cessioni di fabbricati sono soggette alla registrazione in termine fisso (art. 35, comma 10, lett. a);
- le cessioni di fabbricati, strumentali per natura o meno, imponibili ai fini IVA sono soggette ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986);
- le cessioni di fabbricati, strumentali per natura, esenti ai fini IVA sono soggette ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986)²⁸;
- le cessioni di fabbricati, diversi da quelli strumentali per natura, esenti da IVA sono soggette ad imposta di registro in misura proporzionale, pari al 7% del valore, o al 3%, se prima casa (art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986; art. 1 Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986)²⁹.

E' stata adeguata la disciplina delle imposte ipotecarie e catastali (art. 35, comma 10-bis), prevedendo per le cessioni di immobili strumentali, anche se assoggettate ad IVA, un innalzamento della relativa misura complessiva del 4%³⁰ (l'imposta ipotecaria è stata portata in questo caso al 3%).

Con ciò, le cessioni di immobili strumentali imponibili IVA subiscono un aggravio impositivo, per il cumulo dell'IVA sul corrispettivo della cessione (20%), con le imposte ipotecarie e catastali (4% del valore).

²⁷ Se il trasferimento è effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni, si applica l'aliquota dell'1% (art. 1 Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986).

²⁸ Nello stesso senso vedi anche la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006 (paragrafo 2.1.), ove si afferma che l'identità di trattamento discende dal fatto che in entrambe le ipotesi trattasi di operazioni che rientrano nel campo applicativo dell'IVA.

²⁹ Se il trasferimento è effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni, si applica l'aliquota dell'1% (art. 1 Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986).

³⁰ Limitatamente all'acquisto (da parte del concedente) ed al riscatto (da parte dell'utilizzatore) di fabbricati strumentali da concedere o concessi in locazione finanziaria è prevista una riduzione dal 4% al 2% del totale delle imposte ipotecarie e catastali, data dalla somma di 1,5% di imposta ipotecaria e 0,50% di imposta catastale. L'agevolazione è rivolta alle imprese di locazione finanziaria e alle banche e agli altri intermediari finanziari. Stessa agevolazione è riconosciuta per i trasferimenti dei medesimi fabbricati di cui siano parte i fondi immobiliari chiusi. La riduzione ha effetto per acquisti e riscatti effettuati dal 1° ottobre 2006 (cfr. art. 35, comma 10-ter, del D.L. n. 223 del 2006 e circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 4.).

1.3.1. Sintesi del nuovo regime delle imposte d'atto relative alle cessioni di fabbricati

Si ritiene utile proporre in uno schema sintetico il nuovo regime delle imposte d'atto relative alle cessioni di fabbricati distinguendo a seconda che abbiano destinazione abitativa ovvero siano strumentali per natura.

CESSIONE FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA (Cat. B, C, D, E, A/10)

| CEDENTE | CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI | ACQUIRENTE | IVA | REGISTRO | IPO CATASTALE | | | |
|--|--|--|------------------------------------|----------|---------------|------------------------------------|-------|---------|
| Imprese costruttrici o di ristrutturazione | <i>Fabbricati ultimati da meno di 4 anni</i> | Chiunque | 20% | 168€ | 3% + 1% | | | |
| | <i>Fabbricati ultimati da più di 4 anni</i> | - Cessionari non soggetti IVA | 20% | 168 € | 3% + 1% | | | |
| | | - Cessionari soggetti IVA con attività a detrazione pari o < 25% | | | | | | |
| | | - Altri cessionari soggetti IVA | | | | | | |
| | | Esente | 168 € | 3% + 1% | | | | |
| | | | 20 % su opzione del cedente | 168 € | 3% + 1% | | | |
| Altri soggetti passivi IVA (imprese, esercenti arti e professioni) | <i>Tutti i fabbricati senza distinzioni</i> | - Cessionari non soggetti IVA | 20% | 168 € | 3% + 1% | | | |
| | | - Cessionari soggetti IVA con attività a detrazione pari o < 25% | | | | | | |
| | | - Altri cessionari soggetti IVA | | | | Esente | 168 € | 3% + 1% |
| | | | | | | 20 % su opzione del cedente | 168 € | 3% + 1% |

N.B: Per i soggetti non IVA (privati consumatori, enti non commerciali, etc.) nessuna modifica normativa è stata apportata. Pertanto, la cessione di fabbricati strumentali per natura resta esente da IVA e soggetta all'imposta di registro nella misura del 7% + 3 % di ipocatastali.

CESSIONE FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA (Cat. A tranne A/10)

| CEDENTE | CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI | ACQUIRENTE | IVA | REGISTRO | IPO CATASTALE |
|--|--|------------|---|--|---------------------------|
| Imprese costruttrici o di ristrutturazione | <i>Fabbricati ultimati da meno di 4 anni</i> | Chiunque | 1° casa non di lusso 4% altre non di lusso 10% altre di lusso 20% | 168€ | 168 + 168€ |
| | <i>Fabbricati ultimati da più di 4 anni</i> | Chiunque | Esente | 1° casa 3% altre 7% | 168 + 168€ 2% + 1% |
| Altri soggetti passivi IVA (imprese, esercenti arti e professioni) | <i>Tutti i fabbricati senza distinzioni</i> | Chiunque | Esente | 1° casa 3% | 168 + 168€ |
| | | | | altre 7% | 2% + 1% |

N.B.: Per i soggetti non IVA (privati consumatori, enti non commerciali, etc.) nessuna modifica normativa è stata apportata. Pertanto, la cessione di fabbricati a destinazione abitativa resta esente da IVA e soggetta all'imposta di registro nella misura del 3% + 168 € + 168 € di ipocatastali, se trattasi di prima casa, mentre all'imposta di registro nella misura del 7% + 3 % di ipocatastali in tutti gli altri casi.

2. LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI IVA

L'art. 35 del D.L. n. 223 del 2006 introduce anche una nuova disciplina della imposizione indiretta gravante sulla locazione degli immobili da parte dei soggetti IVA (imprenditori ed esercenti arti e professioni): la locazione degli immobili, siano essi strumentali o ad uso abitativo, è di regola esente da IVA, salve le eccezioni previste per legge. Per le stesse locazioni è di conseguenza modificata anche la disciplina dell'imposta di registro.

Le modificazioni non riguardano le locazioni degli immobili effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori e dagli esercenti arti e professioni (privati, enti non commerciali, ecc.).

2.1. IVA. Estensione del regime di esenzione per le locazioni di immobili (Art. 35, commi 8, lett. a, 9)

La disciplina IVA prevede che le concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili costituiscono prestazioni di servizi imponibili. Imponibili sono anche le operazioni di locazione finanziaria (art. 3 del D.P.R. n. 633 del 1972).

Finora sono state invece considerate esenti dall'imposta le locazioni non finanziarie e gli affitti di:

- terreni e aziende agricole;
- aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedano la destinazione edificatoria;
- fabbricati, comprese le pertinenze, con talune rilevanti eccezioni:
 - le locazioni di fabbricati strumentali per natura³¹;
 - e quelle di fabbricati destinati ad uso civile abitazione locati dalle imprese che li abbiano costruiti per la vendita (art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. n. 633 del 1972).

Il D.L. n. 223 del 2006 estende notevolmente l'ambito delle locazioni esenti da IVA. Sono infatti considerate tali non solo le locazioni di fabbricati a destinazione abitativa ma anche, con alcune eccezioni, le locazioni di fabbricati strumentali per natura. Esenti sono diventate anche le locazioni finanziarie degli immobili.

Per evitare un aggravio impositivo alle imprese interessate al nuovo regime di esenzione da IVA delle locazioni degli immobili³², è stato stabilito che, in sede di prima applicazione, la rettifica della detrazione dell'imposta, prevista dall'art. 19-bis2 del decreto IVA in relazione al mutato regime fiscale delle locazioni degli immobili, va

³¹ Fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Rileva in proposito la classificazione catastale dei fabbricati (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, Premessa). Si tratta pertanto delle unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie "B", "C", "D" ed "E", nonché nella categoria "A/10" (uffici e studi privati).

³² Sia per la indetraibilità dell'IVA afferente agli acquisti, che per il conseguente onere dovuto all'applicazione dell'imposta di registro.

effettuata con notevoli limitazioni. Si è voluto in sostanza permettere alle imprese locatrici di transitare verso il nuovo regime di esenzione senza dover sopportare l'onere della minore IVA detraibile con riferimento agli anni trascorsi.

Più precisamente, la disciplina stabilita è la seguente.

Sono esenti da IVA le locazioni, ivi comprese le locazioni finanziarie, e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di:

- terreni e aziende agricole;
- aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedano la destinazione edificatoria;
- fabbricati, comprese le pertinenze, ad uso abitativo;
- fabbricati, comprese le pertinenze, strumentali per natura³³, con queste eccezioni:
 - le locazioni effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA che svolgano in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25% (ad esempio, banche, assicurazioni, cliniche, medici)³⁴;
 - quelle effettuate nei confronti di soggetti che non agiscano nell'esercizio d'impresa, arti o professioni (ad esempio, privati consumatori, enti non commerciali);
 - quelle per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

In altri termini, la novità più rilevante della nuova disciplina sta nell'attribuzione del regime di esenzione IVA alle locazioni dei fabbricati strumentali per natura³⁵. E' però consentito per queste locazioni la opzione per l'applicazione dell'IVA, sulla base della scelta effettuata dal locatore (presumibilmente d'intesa con il conduttore).

Sono in ogni caso esenti da IVA le locazioni di fabbricati ad uso abitativo.

³³ Fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta delle unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie "B", "C", "D" ed "E", nonché nella categoria "A/10" (uffici e studi privati).

³⁴ La percentuale della detrazione in base alla quale si determina il regime fiscale della locazione è ricavabile provvisoriamente dal *pro-rata* dell'anno precedente e, nel caso in cui non sia possibile far riferimento a tale percentuale di detraibilità (ad esempio perché l'attività è iniziata nell'anno stesso della locazione dell'immobile) dovrà farsi riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva. Per consentire una corretta applicazione della norma, nell'atto di locazione dovrà essere riportata la menzione della dichiarazione con cui il conduttore comunica al locatore se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25%. Lo stesso conduttore, qualora rilevi al termine del periodo di imposta che la propria percentuale di detraibilità sia inferiore al 25%, sarà tenuto a comunicarlo al locatore per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafi 2.2. e 2.1.).

³⁵ Che, come detto, rimangono imponibili nelle sole ipotesi previste dalla legge:

- quelle effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA che svolgano in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%;
- quelle effettuate nei confronti di soggetti che non agiscano nell'esercizio d'impresa, arti o professioni;
- quelle per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

³⁶ Con la introduzione del regime di esenzione, è stata abrogata l'applicazione dell'aliquota 10% prevista per tali locazioni (cfr. art. 35, comma 8, lett. c), del D.L. n. 223 del 2006).

Va sottolineato che vanno considerate esenti anche le locazioni di fabbricati destinati ad uso civile abitazione locati dalle imprese che li abbiano costruiti per la vendita, per il passato considerate imponibili³⁶.

Tenuto conto che permangono ipotesi di locazioni soggette ad IVA, resta confermata "la possibilità di optare per l'applicazione separata dell'imposta in relazione alla effettuazione di locazioni di immobili abitativi esenti, prevista dall'art. 36, terzo comma, ultimo periodo, del D.P.R. n. 633 del 1972"³⁷.

2.1.1 Locazioni finanziarie

Altra importante novità riguarda le locazioni finanziarie.

Fermo rimanendo che le locazioni finanziarie costituiscono prestazioni di servizi imponibili (art. 3 del D.P.R. n. 633 del 1972), vanno considerate esenti da IVA le locazioni finanziarie che abbiano ad oggetto i beni menzionati nell'art. 10, comma 8, del D.P.R. n. 633 del 1972 (*leasing* immobiliare), vale a dire:

- terreni e aziende agricole;
- aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedano la destinazione edificatoria;
- fabbricati, comprese le pertinenze, ad uso abitativo;
- fabbricati, comprese le pertinenze, strumentali per natura³⁸, con queste eccezioni:
 - quelle effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA che svolgano in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%³⁹;
 - quelle effettuate nei confronti di soggetti che non agiscano nell'esercizio d'impresa, arti o professioni;
 - quelle per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Per le locazioni finanziarie esenti, il regime di esenzione IVA interessa sia i canoni che le relative quote di riscatto⁴⁰.

³⁷ Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 2.2.

³⁸ Fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta delle unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie "B", "C", "D" ed "E", nonché nella categoria "A/10" (uffici e studi privati).

³⁹ La percentuale della detrazione in base alla quale si determina il regime fiscale della locazione è ricavabile provvisoriamente dal *pro-rata* dell'anno precedente e, nel caso in cui non sia possibile far riferimento a tale percentuale di detraibilità (ad esempio perché l'attività è iniziata nell'anno stesso della locazione dell'immobile) dovrà farsi riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva. Per consentire una corretta applicazione della norma, nell'atto di locazione dovrà essere riportata la menzione della dichiarazione con cui il conduttore comunica al locatore se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25%. Lo stesso conduttore, qualora rilevi al termine del periodo di imposta che la propria percentuale di detraibilità sia inferiore al 25%, sarà tenuto a comunicarlo al locatore per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 2.1.).

⁴⁰ Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 4.

Resta confermata la possibilità di optare per l'applicazione separata dell'imposta in relazione alla effettuazione di locazioni finanziarie di immobili a destinazione abitativa, esenti ai fini IVA, che comportano la riduzione del diritto a detrazione dell'imposta⁴¹.

2.1.2. Rettifica della detrazione (Art. 35, comma 9)

Il mutato regime fiscale delle locazioni degli immobili comporta la rettifica delle detrazioni d'imposta di cui si è usufruito per l'IVA "a monte", assolta sia per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'immobile locato, sia per l'acquisizione degli altri beni e servizi necessari alla locazione (art. 19-bis2 del decreto IVA).

In sede di prima applicazione, per evitare un aggravio impositivo eccessivo alle imprese interessate al nuovo regime di esenzione da IVA delle locazioni di immobili, è stato stabilito che la rettifica della detrazione dell'imposta va effettuata con talune limitazioni. In particolare:

Locazioni degli immobili strumentali per natura

La rettifica della detrazione dell'imposta per l'IVA "a monte" relativa agli immobili locati strumentali per natura, vale a dire degli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni⁴², posseduti alla data del 4 luglio 2006⁴³, va effettuata esclusivamente se nel primo atto (si ritiene di cessione o di locazione) stipulato successivamente al 12 agosto 2006 (data di entrata in vigore della legge di conversione) non venga esercitata l'opzione per la imposizione (vedi paragrafo 2.1.1.). In altri termini, se in tale primo atto venga esercitata l'opzione per l'imposizione IVA, l'impresa locatrice non è tenuta alla rettifica della detrazione dell'imposta relativa l'IVA "a monte" relativa agli immobili locati.

Con ciò si vuole dare alle imprese locatrici la possibilità di evitare in via generale l'aggravio impositivo derivante dalla rettifica della detrazione d'imposta.

Locazione dei fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (immobili abitativi)

La rettifica della detrazione dell'imposta per l'IVA "a monte" relativa ai fabbricati locati diversi da quelli strumentali per natura, non va effettuata:

⁴¹ Ai sensi dell'art. 36, terzo comma, ultimo periodo, del D.P.R. n. 633 del 1972 (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 4).

⁴² Si tratta delle unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie "B", "C", "D" ed "E", nonché nella categoria "A/10" (uffici e studi privati).

⁴³ cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 6.2.

- per i fabbricati posseduti alla data del 4 luglio 2006⁴⁴;
- per i fabbricati posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, per i quali il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o di ultimazione dei lavori di recupero edilizio è scaduto entro la stessa data del 4 luglio 2006.

2.1.3. Decorrenza e regime transitorio

La nuova disciplina di esenzione delle locazioni di immobili ha trovato una sua definitiva sistemazione soltanto con la legge di conversione. Si ritiene pertanto che essa abbia effetto a far data dal 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge di conversione (legge 4 agosto, n. 248, pubblicata sulla G.U. n. 186 dell'11 agosto 2006), per i canoni pagati dalla data stessa⁴⁵.

Le norme in materia IVA (ed imposta di registro) introdotte dal D.L. n. 223 del 2006 e successivamente eliminate o comunque modificate in sede di conversione (in vigore dal 4 luglio all'11 agosto u.s.) perdono efficacia sin dall'origine (*ex tunc*), così come disposto dall'art. 77, comma 3, della Costituzione e confermato dall'art. 15, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400⁴⁶.

2.1.4. Sintesi del nuovo regime IVA delle locazioni degli immobili

Si ritiene utile proporre in uno schema sintetico il nuovo regime IVA delle locazioni degli immobili distinguendo a seconda che abbiano destinazione abitativa ovvero siano strumentali per natura.

⁴⁴ Tale ipotesi riguarda esclusivamente i soggetti per i quali il regime fiscale sia mutato in conseguenza del nuovo assetto normativo (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, paragrafo 6.1.).

⁴⁵ Cfr. art. 6 del D.P.R. n. 633 del 1972.

⁴⁶ Anche se problemi applicativi restano per i canoni pagati nel periodo compreso tra il 4 luglio e l'11 agosto 2006, ai quali non potranno applicarsi né le disposizioni non convertite (perché abrogate), né le disposizioni dettate dalla legge di conversione (in vigore solo dal 12 agosto in poi). In assenza di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate, si ritiene che le disposizioni applicabili siano quelle vigenti prima 4 luglio 2006.

LOCAZIONE (anche finanziaria) DEGLI IMMOBILI

| CEDENTE | TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI | CONDUTTORE | IVA |
|--|---|--|---|
| Tutti i soggetti IVA (imprese, esercenti arti e professioni) | <i>Terreni ed aziende agricole</i> <i>Aree non edificabili</i> | Chiunque | Esente |
| | <i>Fabbricati strumentali per natura</i> | – Conduttori non soggetti IVA | 20% |
| | | – Conduttori soggetti IVA con attività a detrazione pari o < 25% | |
| | <i>Fabbricati ad uso abitazione</i> | Chiunque | – Altri conduttori soggetti IVA |
| | | | 20 % su opzione del locatore |

2.2. IVA. Esclusione della detrazione d'imposta relativa alla locazione di fabbricati a destinazione abitativa per le imprese immobiliari di rivendita (Art. 35, comma 8, lett. b)

In materia di IVA, per la determinazione dell'imposta dovuta, dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate è detraibile quello dell'imposta assolta dal soggetto passivo a titolo di rivalsa in relazione ai beni ed ai servizi acquistati. Non è detraibile l'imposta relativa all'acquisto di beni o servizi afferenti operazioni esenti o comunque non soggette ad imposta (art. 19 del D.P.R. n. 633 del 1972).

In deroga alla detraibilità dell'imposta "a monte" relativa alle operazioni imponibili, la legge esclude la detrazione dell'imposta relativa all'acquisto di determinati beni o servizi (art. 19-bis1 del D.P.R. n. 633 del 1972)

A questo ultimo proposito, il D.L. n. 223 del 2006 estende l'esclusione dalla detrazione dell'imposta relativa alla locazione di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa anche alle imprese che hanno per oggetto dell'attività esercitata la rivendita dei fabbricati⁴⁷.

Più precisamente, è confermato che non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa né

⁴⁷ Così modificando la lett. i) del comma 1 dell'art. 19-bis1 del D.P.R. n. 633 del 1972.

quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati. Le imprese che hanno per oggetto dell'attività esercitata la rivendita dei fabbricati (cosiddette immobiliari di rivendita), prima ammesse alla detrazione al pari di quelle di costruzione, non sono più ammesse alla detrazione e sono incluse nel novero dei soggetti per i quali è prevista l'indetraibilità oggettiva dell'imposta assolta per la locazione (manutenzione, recupero o gestione) di detti fabbricati.

La modificazione ha effetto dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto-legge), per le operazioni effettuate dalla data stessa (per i canoni pagati dalla data stessa).

2.3. Imposta di registro relativa alla locazione degli immobili da parte di soggetti IVA (Art. 35, comma 10, lett. a)

Secondo la disciplina previgente, la locazione degli immobili da parte dei soggetti IVA (imprese, esercenti arti e professioni), locazioni soggette a registrazione in termine fisso (art. 5 del D.P.R. n. 131 del 1986), erano soggette all'imposta di registro come segue:

- *locazioni imponibili ai fini IVA* (locazioni di fabbricati strumentali per natura; locazioni di fabbricati destinati ad uso civile abitazione locati dalle imprese che li avessero costruiti per la vendita), ivi comprese le locazioni finanziarie: imposta di registro in misura fissa (art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986);
- *locazioni esenti da IVA*⁴⁸: imposta di registro in misura proporzionale, pari al 2%, ridotta allo 0,50% per i fondi rustici (art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986; art. 5 Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986).

Tale disciplina è confermata, con due rilevanti novità:

- l'imposta di registro va applicata in ogni caso in misura proporzionale (1%) alle locazioni, anche finanziarie, riguardanti gli immobili strumentali, siano esse esenti da IVA o imponibili IVA;

⁴⁸ Erano esenti le locazioni non finanziarie e gli affitti di:

- terreni e aziende agricole;
- aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedessero la destinazione edificatoria;
- fabbricati, comprese le pertinenze, ad eccezione:
 - delle locazioni di fabbricati strumentali per natura;
 - e di quelle di fabbricati destinati ad uso civile abitazione locati dalle imprese che li avessero costruiti per la vendita (art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. n. 633 del 1972).

- la locazione di fabbricati destinati ad uso civile abitazione locati dalle imprese che li abbiano costruiti per la vendita, ora diventate esenti da IVA (vedi precedente paragrafo 2.1), sono soggette ad imposta di registro in misura proporzionale del 2%.

Pertanto:

- si conferma che tutte le locazioni di beni immobili, siano esse imponibili o esenti ai fini IVA, sono soggette alla registrazione in termine fisso (*art. 35, comma 10, lett. a*);
- si conferma che tutte le locazioni imponibili ai fini IVA, ivi comprese le locazioni finanziarie sono soggette ad imposta di registro in misura fissa (*art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986*);
- si conferma che tutte le locazioni esenti da IVA sono soggette ad imposta di registro in misura proporzionale, pari al 2%, ridotta allo 0,50% per i fondi rustici (*art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986; art. 5 Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986*).

In deroga alle disposizioni predette, si precisa che le sole locazioni anche finanziarie⁴⁹ di immobili strumentali, siano esse soggette all'ordinario regime di esenzione IVA, siano esse imponibili ai fini IVA, sono soggette all'imposta proporzionale di registro (*art. 35, comma 10, lett. b*), nella nuova misura dell'1% (*art. 35, comma 10, lett. c*)⁵⁰.

Con ciò, le locazioni di immobili strumentali imponibili IVA subisce un aggravio impositivo, per il cumulo dell'IVA sui canoni (20%), con l'imposta di registro sui contratti (1% dei corrispettivi pattuiti).

2.3.1. Decorrenza e regime transitorio

La nuova disciplina dell'imposta di registro applicabile alla locazione di immobili ha trovato una sua definitiva sistemazione soltanto con la legge di conversione. Si ritiene pertanto che essa abbia effetto a far data dal 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge di conversione (legge 4 agosto 2006, n. 248, pubblicata sulla G.U. n. 186 dell'11 agosto 2006), per i contratti stipulati dalla data stessa⁵¹.

Le norme in materia di imposta di registro (ed IVA) introdotte dal D.L. n. 223 del

⁴⁹ Le somme corrisposte a titolo di imposte proporzionali per i contratti di locazione finanziaria, anche se assoggettati ad IVA, aventi ad oggetto beni immobili strumentali possono essere portate, nel caso di riscatto del bene, a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale (*art. 35, comma 10-sexies*).

⁵⁰ L'applicazione dell'imposta di registro 1% alle locazioni di immobili strumentali imponibili IVA rappresenta una deroga al principio della alternatività IVA-registro, prevista dagli artt. 5 e 40 del D.P.R. n. 131 del 1986. 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 di fabbricati (vedi successivo paragrafo 2.4.).

⁵¹ Dubbio nasce con riferimento al tenore letterale dell'art. 35, comma 10-*quinquies*, che pare dare rilevanza alla data di entrata in vigore del decreto (4 luglio 2006).

2006 e successivamente eliminate o comunque modificate in sede di conversione (in vigore dal 4 luglio all'11 agosto u.s.) perdono efficacia sin dall'origine (*ex tunc*), così come disposto dall'art. 77, comma 3, Cost. e confermato dall'art. 15, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400⁵².

Per i contratti di locazione o di affitto stipulati prima del 12 agosto e ancora in corso di esecuzione alla data stessa, non registrati perché assoggettati ad IVA sulla base delle disposizioni prima vigenti⁵³, le parti devono presentare per la registrazione un'apposita dichiarazione⁵⁴.

Nella stessa dichiarazione può essere esercitata, ove la locazione abbia ad oggetto beni immobili strumentali, l'opzione per l'imposizione consentita dalla nuova disciplina IVA di esenzione per le locazioni e gli affitti, con effetto dal 4 luglio 2006.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15 settembre 2006, saranno stabilite le modalità e i termini degli adempimenti e del versamento dell'imposta di registro (*art. 35, comma 10-quinquies*).

2.3.2. Sintesi del nuovo regime dell'imposta di registro sulle locazioni immobiliari

Si ritiene utile proporre in uno schema sintetico il nuovo regime impositivo delle locazioni immobiliari, distinguendo a seconda che abbiano destinazione abitativa ovvero siano strumentali per natura.

⁵² Anche se problemi applicativi restano per i contratti stipulati nel periodo compreso tra il 4 luglio e l'11 agosto 2006, ai quali non potranno applicarsi né le disposizioni non convertite (perché abrogate), né le disposizioni dettate dalla legge di conversione (in vigore solo dal 12 agosto in poi). In assenza di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate, si ritiene che le disposizioni applicabili siano quelle vigenti prima 4 luglio 2006.

⁵³ Trattasi in sostanza delle locazioni aventi ad oggetto beni strumentali e delle locazioni finanziarie aventi ad oggetto immobili (vedi precedente paragrafo 2.1.).

⁵⁴ La presentazione di tale atto per la registrazione è funzionale all'applicazione dell'imposta di registro (nella misura del 1% per i fabbricati strumentali e del 2% negli altri casi) relativamente ai canoni di locazione riferiti a periodi successivi alla data di entrata in vigore della legge di conversione (cfr. circolare Assonime, n. 36 del 3 agosto 2006).

LOCAZIONE (anche finanziaria) DEGLI IMMOBILI

| LOCATORE | TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI | CONDUTTORE | IVA | REGISTRO |
|--|--|--|---------------|-----------|
| Tutti i soggetti IVA (imprese, esercenti arti e professioni) | <i>Terreni ed aziende agricole</i> | Chiunque | Esente | 2% |
| | <i>Aree non edificabili</i> | | | |
| | <i>Fabbricati strumentali per natura</i> | – Conduttori non soggetti IVA | 20% | 1% |
| | | – Conduttori soggetti IVA con attività a detrazione pari o < 25% | | |
| | | – Altri conduttori soggetti IVA | Esente | 1% |
| | | 20 % | 1% | |
| | <i>Fabbricati ad uso abitazione</i> | Chiunque | Esente | 2% |

N.B.: Per le persone fisiche (privati consumatori, enti non commerciali, etc.) nessuna modifica normativa è stata apportata. Pertanto, la locazione dei fabbricati (strumentali o ad uso abitazione) è soggetta all'imposta di registro nella misura del 2%.

2.4. *Affitto di aziende* (Art. 35, comma 10-quater)

Le disposizioni in materia di imposte indirette per la locazione dei fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende.

Il regime di tassazione previsto per l'affitto di aziende è derogato quando si verificano contemporaneamente due condizioni:

- il valore normale dei fabbricati, determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 633 del 1972, sia superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- l'eventuale applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro secondo le regole previste per l'affitto d'azienda, unitariamente considerata, consente di conseguire un risparmio d'imposta rispetto a quella prevista per le locazioni di fabbricati.

3. IMPOSTE SUI REDDITI E IVA. RETTIFICA DEI RICAVI DERIVANTI DALLA CESSIONE DI BENI IMMOBILI SULLA BASE DEL LORO VALORE DI MERCATO (Art. 35, commi da 2 a 4)

La rettifica dei redditi d'impresa può essere effettuata anche nel caso in cui l'esistenza di attività non dichiarate o l'inesistenza di passività dichiarate è desumibile anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti (accertamento analitico-presuntivo) (art. 39, comma 1, lett. d), del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600).

E' stato stabilito in proposito che, per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili (ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni), la prova presuntiva di cui si è detto si intende integrata anche se l'infedeltà dei relativi ricavi venga desunta sulla base del valore normale⁵⁵ degli immobili ceduti. In altri termini, fermo rimanendo l'onere della prova a carico dell'ufficio, detto onere deve intendersi adempiuto con la dimostrazione del valore normale degli immobili. La disposizione introduce quindi la possibilità per gli uffici finanziari di rettificare, ai fini della determinazione del reddito d'impresa, il corrispettivo delle operazioni di trasferimento immobiliare sulla base del valore di mercato degli immobili ceduti⁵⁶. Non rileva il diverso corrispettivo pattuito risultante dall'atto pubblico di cessione. Grava sul contribuente dimostrare eventualmente che il valore di mercato è nella fattispecie inattendibile.

Una disposizione analoga è stata introdotta a proposito della rettifica delle dichiarazioni IVA (art. 54, terzo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972). Per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, l'ufficio può procedere alla rettifica anche se l'esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore a quello indicato nella dichiarazione o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno diritto alla detrazione sono desunte sulla base del valore normale degli immobili ceduti⁵⁷. La prova che deve stare a fondamento dell'accertamento si intende integrata con il mero riferimento al valore normale degli immobili ceduti.

Entrambe le predette nuove disposizioni sono entrate in vigore il 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto-legge). Non risulta chiara la relativa decorrenza.

⁵⁵ Il valore normale è determinato sulla base delle regole stabilite dall'art. 9, comma 3, del TUIR. Per valore normale dei beni "si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni ... della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza ed 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" (si tratta in sostanza del valore di mercato).

⁵⁶ Il potere ulteriore è attribuito agli uffici con particolare riferimento alla determinazione del reddito d'impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni (e ai fini IVA). E' da escludere che lo stesso potere sia riconosciuto per la cessione di immobili da parte di privati non imprenditori né esercenti di arti e professioni, ai fini della determinazione dei redditi diversi.

⁵⁷ Il valore normale è determinato sulla base delle regole stabilite dall'art. 14 del D.P.R. n. 633/1972. Per valore normale dei beni "si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni ... della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza ed 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" (si tratta in sostanza del valore di mercato).

Le disposizioni stesse, in quanto di natura procedimentale, trovano sicuramente applicazione per gli accertamenti notificati a partire dal 4 luglio 2006. Poiché esse hanno anche una forte valenza sostanziale (in quanto attribuiscono una posizione di vantaggio agli uffici), si ritiene che le stesse disposizioni possano applicarsi soltanto alle cessioni di immobili avvenute dalla data stessa.

In relazione alle nuove regole introdotte ai fini dell'accertamento IVA, è stata abrogata la disposizione che finora escludeva la rettifica della dichiarazione annuale IVA per i corrispettivi delle cessioni di fabbricati (classificati o classificabili nei gruppi A, B e C) che fossero indicati nell'atto in misura non inferiore al valore catastale rivalutato (determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/86⁵⁸). L'abrogazione ha effetto dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto-legge).

4. IVA. TRASFERIMENTI IMMOBILIARI FINANZIATI (Art. 35, comma 23-bis)

Come riferito nel paragrafo precedente, per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, l'ufficio può procedere alla rettifica della dichiarazione IVA anche se l'esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore a quello indicato nella dichiarazione o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno diritto alla detrazione sono desunte sulla base del valore normale degli immobili ceduti⁵⁹. La prova che deve stare a fondamento dell'accertamento si intende integrata con il mero riferimento al valore normale degli immobili ceduti (art. 54, terzo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972).

A questo proposito è stato stabilito che, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale dell'immobile trasferito non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato. Si ritiene in proposito che l'ammontare del mutuo da considerare debba essere limitato alle sole somme erogate per l'acquisto dell'immobile e relative pertinenze⁶⁰.

⁵⁸ Secondo il quale, ai fini dell'imposta di registro, non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con l'attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto, e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi.

⁵⁹ Il valore normale è determinato sulla base delle regole stabilite dall'art. 14 del D.P.R. n. 633/1972. Per valore normale dei beni "si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni ... della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza ed 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" (si tratta in sostanza del valore di mercato).

⁶⁰ Senza considerare eventuali altri somme erogate per le spese connesse all'acquisto (spese notarili, imposte, oneri per interventi di ristrutturazione).

**5. IMPOSTA DI REGISTRO. RETTIFICA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI TRASFERITI
TRA SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE NON IMPRENDITORI
NE' PROFESSIONISTI
(Art. 35, commi 23-ter e 24)**

E' noto che, ai fini dell'imposta di registro, gli uffici hanno il potere di rettificare il valore degli immobili, qualora ritengano che essi abbiano un valore venale superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito (art. 52 del D.P.R. n. 131 del 1986).

Non sono però sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore:

- per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto;
- per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto;
- aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposta sul reddito (art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131 del 1986).

Il D.L. n. 223 del 2006 stabilisce in proposito che tale ultima regola si applica soltanto alle cessioni a titolo oneroso:

- fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo⁶¹ e relative pertinenze⁶².

Per le cessioni diverse da quelle menzionate (ad esempio, la cessione di immobile da persona fisica a soggetto imprenditore o professionista), non è possibile limitare il potere di accertamento degli uffici. La indicazione nell'atto di cessione di un valore o corrispettivo parametrato ai valori catastali non consente più di evitare l'eventuale accertamento di maggior valore.

Mancano indicazioni circa la decorrenza della modificazione introdotta. Si ritiene che le disposizioni di cui si detto trovino applicazione nei confronti degli atti pubblici formati e delle scritture private autenticate a decorrere dal 4 luglio 2006.

Si segnala che i poteri di accertamento attribuiti agli uffici ai fini delle imposte sui redditi (art. 31 e ss. DPR n. 600/73) potranno per il futuro essere esercitati anche ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali.

⁶¹ Ne sono quindi esclusi gli uffici, i negozi, i terreni, gli opifici, etc.

⁶² Ad esempio, garage, cantine, soffitte.

6. CESSIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI PERSONE FISICHE NON IMPRENDITORI NE' PROFESSIONISTI (Art. 35, commi 21 e 23)

E' utile ricordare che la legge finanziaria per il 2006⁶³ ha introdotto una nuova disciplina derogatoria del regime ordinario di tassazione delle plusvalenze ai fini delle imposte sui redditi e una nuova disciplina degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali ai fini dell'imposta di registro, volta a far emergere i valori reali degli immobili oggetto di cessione⁶⁴, qui di seguito brevemente descritta:

Imposta sostitutiva del 12,50% sulle plusvalenze derivanti da cessioni immobiliari (art.1, comma 496, legge finanziaria 2006)

Per quanto riguarda il primo aspetto, in caso di cessioni a titolo oneroso:

- di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni;
- di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione,
- dal 1° gennaio 2006, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1 lett. b), del TUIR, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 12,50%⁶⁵.

I soggetti che possono avvalersi (trattasi di una facoltà) della tassazione sostitutiva sono le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa⁶⁶, mentre i beni oggetto di trasferimento sono gli immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Imposta di registro per le cessioni di immobili ad uso abitativo (art.1, comma 497, legge finanziaria 2006)

La seconda disposizione in materia di cessioni di immobili riguarda le sole cessioni a titolo oneroso:

- fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

⁶³ Cfr. art. 1, commi da 495 a 498, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

⁶⁴ Per un maggiore dettaglio e alcune considerazioni, vedi la scheda di lettura della Fondazione Luca Pacioli, documento n. 2 del 3 febbraio 2006, paragrafo 32, reperibile sul sito della Fondazione (www.fondazione-luca-pacioli.it).

⁶⁵ In tal modo la plusvalenza, ossia la differenza tra il corrispettivo percepito all'atto della cessione ed il costo sopportato al momento dell'acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, esce dal sistema impositivo IRPEF e viene assoggettato ad imposta sostitutiva.

Si tratta di una norma di favore, in quanto mediamente dimezza l'aliquota d'imposta da applicare alle plusvalenze (normalmente quella media dell'IRPEF versata nei precedenti due anni), che in linea di massima, per i contribuenti della fascia intermedia (33-39%), è attorno al 25-30%.

⁶⁶ Nonché gli altri soggetti per i quali sono configurabili "redditi diversi" (società semplici, enti non commerciali).

- aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo⁶⁷ e relative pertinenze⁶⁸.

Per tali cessioni stipulate dal 1° gennaio 2006, all'atto della cessione, la parte acquirente può richiedere (trattasi di una facoltà), con dichiarazione resa al notaio e recepita nell'atto, che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, in deroga al disposto dell'art. 43 D.P.R. n. 131 del 1986⁶⁹, sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

In altri termini, il corrispettivo pattuito esposto nell'atto diventa irrilevante sotto il profilo della tassazione, poiché le imposte di registro, ipotecarie e catastali, sono liquidate sul valore catastale (multiplo predeterminato della rendita catastale aggiornata⁷⁰).

Quando la parte acquirente si sia avvalsa della facoltà di cui si è detto, gli onorari notarili – da calcolarsi sul valore indicato in atto – debbono essere ridotti del 20%.

I contribuenti che riterranno di avvalersi di tali disposizioni (art. 1, commi 496 e 497, della legge finanziaria 2006) sono esclusi dai controlli⁷¹ che l'Agenzia delle entrate e il Corpo della Guardia di finanza sono incaricate di effettuare in tema di vendite immobiliari. Nei loro confronti non troveranno applicazione né l'accertamento ai fini delle imposte dirette (ai sensi dell'art. 38, comma 3, D.P.R. n. 600/1973), né l'accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro (ai sensi dell'art. 52, comma 1, D.P.R. n. 131/1986)⁷².

Il D.L. n. 223 del 2006 è intervenuto su questa materia per due profili.

Per quanto riguarda la disciplina di determinazione della base imponibile delle imposte d'atto, sono state introdotte due modificazioni:

- fermo rimanendo che, ove il contribuente si sia avvalso della facoltà concessagli, il corrispettivo pattuito esposto nell'atto diventa irrilevante sotto il profilo della tassazione (perché le imposte di registro, ipotecarie e catastali, sono liquidate sul valore catastale), è stato precisato che *“le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito”*;
- gli onorari notarili – da calcolarsi sul valore indicato in atto – debbono essere ridotti non più del 20%, bensì del 30%.

Per quanto riguarda entrambe le discipline (imposta sostitutiva 12,50% e imposte d'atto), è stato precisato che, se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la san-

⁶⁷ Ne sono quindi esclusi gli uffici, i negozi, i terreni, gli opifici, etc.

⁶⁸ Ad esempio, garage, cantine, soffitte.

⁶⁹ L'art. 43 D.P.R. n. 131/1986 stabilisce che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali è costituita dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto.

⁷⁰ Ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 131/1986.

⁷¹ Disposti dal comma 495 della stessa legge finanziaria per il 2006.

⁷² Cfr. art. 1, comma 498, della legge finanziaria 2006.

zione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato.

Le disposizioni di cui si detto trovano applicazione nei confronti degli atti pubblici formati e delle scritture private autenticate a decorrere dal 6 luglio 2006.

7. CESSIONI DI IMMOBILI. DICHIARAZIONI DA RENDERE NELL'ATTO DI CESSIONE (Art. 35, commi 22 e 23)

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti devono rendere una apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che fornisca:

- a) indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo;
- b) indicazione circa l'eventuale ricorso ai servizi di un mediatore. Nell'ipotesi affermativa, la dichiarazione sostitutiva deve precisare:
 - l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione;
 - le analitiche modalità di pagamento della stessa;
 - il numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare⁷³.

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

- si applica la sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro;
- ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52, comma 1, D.P.R. n. 131/1986.

Le disposizioni di cui si detto trovano applicazione nei confronti degli atti pubblici formati e delle scritture private autenticate a decorrere dal 6 luglio 2006.

8. IRPEF. DETRAZIONE DEI COMPENSI A INTERMEDIARI IMMOBILIARI (Art. 35, comma 22-bis)

In sede di determinazione dell'IRPEF dovuta è possibile detrarre un importo pari al 19% di determinati oneri, elencati nell'art. 15 del TUIR (Detrazione per oneri).

Si è stabilito in proposito che, a decorrere dai pagamenti effettuati a partire dal 1° gennaio 2007, tra gli oneri che danno diritto alla detrazione del 19% vanno compresi

⁷³ Si segnala che dal 1° gennaio 2007 i compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare danno diritto ad una detrazione per oneri ai fini IRPEF (vedi successivo paragrafo 8).

anche i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. I compensi pagati vanno considerati per un importo non superiore a 1.000 euro per ciascuna annualità⁷⁴.

9. IRPEF/IVA. SPESE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (Art. 35, commi 19, 20, 35-ter, 35-quater)

E' noto che la legge finanziaria per il 2006⁷⁵ ha prorogate per l'anno 2006 le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative:

- a taluni interventi⁷⁶ di recupero del patrimonio edilizio (gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia⁷⁷), per le spese sostenute dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2006;
- agli interventi⁷⁸ di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia⁷⁹ riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2006 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione entro il 30 giugno 2007.

Le agevolazioni prorogate riguardano la possibilità di detrarre dall'imposta lorda dovuta a titolo di IRPEF le spese effettuate per una quota pari al 41% degli importi rimasti a carico del contribuente⁸⁰.

Resta invariato l'ammontare complessivo entro cui si può fruire dell'agevolazione, che è pari ad un importo massimo di spesa di € 48.000, per ogni immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi: le spese effettuate nel 2006⁸¹ sono pertanto detraibili nella misura massima di € 19.680 (il 41% di 48.000).

La legge finanziaria non aveva invece prorogato la previsione che assoggettava all'aliquota IVA agevolata del 10% le prestazioni di servizi e l'acquisto di materiali utiliz-

⁷⁴ L'Agenzia delle entrate ritiene che "l'importo di 1000 euro costituisca il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e che la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisca in un unico anno d'imposta" (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 28/E del 4 agosto 2006, paragrafo 13).

⁷⁵ Cfr. art. 1, comma 121, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

⁷⁶ Di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978, richiamato dall'art. 1 della legge 449 del 1997, a sua volta richiamato dal comma 5 dell'art. 2 della legge n. 289 del 2002. Si tenga presente che l'amministrazione finanziaria ha ripetutamente aderito ad un'interpretazione ampia degli interventi ivi menzionati.

⁷⁷ Ivi compresi gli interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni.

⁷⁸ Di cui all'art. 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001, nel testo vigente al 31 dicembre 2003.

⁷⁹ Di cui all'art. 31, comma 1, lett. c) e d) della legge n. 447 del 1998.

⁸⁰ Si ricorda che tale detrazione è stata introdotta, a partire dall'esercizio 1998, dalla legge n. 449 del 1997, ed è stata successivamente prorogata di anno in anno.

⁸¹ La data che rileva per l'individuazione del regime applicabile è quella di effettuazione del bonifico bancario o postale.

zati per gli interventi di recupero⁸². Di conseguenza le prestazioni di servizi per la manutenzione straordinaria e l'acquisto dei relativi materiali fatturati a partire dal 1° gennaio 2006 sono state soggette all'aliquota IVA ordinaria del 20%⁸³.

Sono rimaste altresì invariate le modalità procedurali da seguire per fruire dell'agevolazione, nonché l'obbligo di ripartire la detrazione delle spese in dieci periodi d'imposta, salvo alcune eccezioni⁸⁴.

Su questa materia il D.L. n. 223 del 2006 ha effettuato i seguenti interventi:

- la deducibilità delle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, nelle ipotesi sopra menzionate, spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura. In altri termini, il costo della manodopera deve essere indicato separatamente nella fattura emessa dall'impresa che ha eseguito i lavori. Tale ulteriore formalità va osservata in relazione alle spese sostenute a decorrere dal 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del decreto-legge (anche se la comunicazione al Centro operativo di Pescara sia stata effettuata in data precedente);
- è prorogata per l'anno 2006 l'agevolazione dell'aliquota IVA al 10% per le prestazioni di servizi e l'acquisto di materiali utilizzati per gli interventi di recupero. L'agevolazione si applica alle prestazioni di servizi per la manutenzione straordinaria e l'acquisto dei relativi materiali fatturati a partire dal 1° ottobre 2006;
- conseguentemente, per il periodo dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006 la quota delle spese detraibile dall'imposta lorda diminuisce dal 41% al 36%, nei limiti di 48.000 euro per abitazione.

10. IVA. PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DA PARTE DELL'APPALTATORE PER LE PRESTAZIONI RESE DAL SUBAPPALTATORE (Art. 35, commi da 5 a 6-ter)

In materia di IVA, l'imposta è dovuta dai soggetti che effettuano le cessioni di beni e le prestazioni di servizi imponibili, i quali devono versarla all'erario, cumulativamente per tutte le operazioni effettuate e al netto delle detrazioni previste (art. 17 del D.P.R. n. 633 del 1972).

⁸² Introdotta anch'essa dalla legge n. 449/1997 e prorogata, da ultimo, per tutto il 2005 con l'art. 23-bis del D.L. 24 dicembre 2003, n. 355, conv. con legge 27 febbraio 2004, n. 47.

⁸³ L'innalzamento dell'aliquota IVA sugli interventi di manutenzione è stato compensato dall'innalzamento della quota di spese detraibili ai fini IRPEF, che passa dal 36% al 41% degli importi effettivamente rimasti a carico del contribuente.

⁸⁴ Le detrazioni possono essere ripartite in 5 anni per i soggetti che hanno compiuto 75 anni, e in 3 anni per quelli che hanno compiuto 80 anni.

In deroga a tale principio, è stato stabilito che, nel caso del subappalto nel settore edile, obbligato al pagamento dell'imposta non è il subappaltatore, che rende il servizio, bensì l'appaltatore⁸⁵.

Più precisamente, per le prestazioni di servizi, compresa la prestazione di mano d'opera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti:

- delle imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di immobili;
- dell'appaltatore principale;
- di altro subappaltatore
- il pagamento dell'IVA non è dovuto dal subappaltatore (che rende il servizio) ma dalla controparte (impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione di immobili; appaltatore principale; altro subappaltatore).

Il subappaltatore rimane obbligato alla emissione della fattura, ma senza addebito dell'imposta (quindi incasserà solo il corrispettivo pattuito). La controparte deve integrare la fattura ricevuta con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta e deve annotare la fattura stessa sia nel registro delle fatture (art. 23 del D.P.R. n. 633 del 1972) che in quello degli acquisti (art. 25 del D.P.R. n. 633 del 1972).

La nuova disciplina – che è finalizzata al contrasto del lavoro nero e dell'evasione del versamento dell'IVA da parte del subappaltatore (che talora a fine lavori è risultato irreperibile o comunque non ha versato l'IVA addebitata all'appaltatore) – dovrebbe generare un aumento dell'IVA chiesta a rimborso da parte delle imprese subappaltatrici. Queste imprese infatti, pur continuando a pagare l'IVA sugli acquisti, vedranno diminuire l'IVA da loro dovuta (non essendo tenute al pagamento dell'IVA per le prestazioni rese alle controparti).

Tenuto conto di ciò, sono state dettate disposizioni specifiche volte ad agevolare il rimborso dei crediti IVA:

- la facoltà di richiedere il rimborso dell'eccedenza detraibile risultante dalla dichiarazione annuale IVA⁸⁶ è estesa anche alle ipotesi in cui siano rese prestazioni di subappalto nel settore edile;
- per il subappaltatore resta ferma la possibilità di effettuare la compensazione infrannuale di eccedenze di crediti IVA, ai sensi dell'art. 8, comma 3, del D.P.R. n. 542 del 1999;
- per il subappaltatore, qualora il volume d'affari registrato nell'anno precedente sia costituito per almeno l'80% da prestazioni rese in esecuzione di contratti di subappalto, il limite massimo dei crediti d'imposta e dei contributi compensabili ovvero rimborsabili ai soggetti intestatari di conto fiscale⁸⁷ è elevato da 516.457 a 1.000.000 di euro per ciascun anno solare.

⁸⁵ In tal modo, il D.L. n. 223 del 2006 estende al settore dell'edilizia il meccanismo del c.d. inversione contabile (reverse charge), già applicato per le cessioni di oro.

⁸⁶ Di cui all'art. 30, secondo comma, lett. a), del D.P.R. n. 633 del 1972.

⁸⁷ Di cui all'art. 34, comma 1, della legge n. 388 del 2000.

La nuova disciplina non è di immediata applicazione, in quanto troverà applicazione soltanto alle prestazioni effettuate successivamente alla data di autorizzazione comunitaria della misura, come previsto dall'art. 27 della Direttiva 77/388/CEE del 17 maggio 1977.

Si segnala che, con altre disposizioni, è stata prevista la responsabilità solidale dell'appaltatore per il versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e per il versamento dei contributi previdenziali a cui sia tenuto il subappaltatore (cfr. art. 35, commi da 28 a 34 del D.L. n. 223 del 2006).

11. IMPOSTA DI REGISTRO. TRASFERIMENTI DI BENI IMMOBILI IN AREE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI (Art. 36, comma 15)

L'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, prevede l'aliquota agevolata dell'1% ai fini dell'imposta di registro e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa per i trasferimenti di immobili appartenenti ad aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati e regolarmente approvati. L'agevolazione spetta a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento⁸⁸.

L'agevolazione è stata limitata ai 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 locazione⁸⁹.

La modifica ha effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 4 luglio 2006.

⁸⁸ In materia vedi anche l'art. 76 della legge 28 dicembre 2001, n. 448.

⁸⁹ "Per quanto riguarda il trattamento fiscale cui assoggettare i trasferimenti oggetto della abrogata agevolazione, si fa presente che gli stessi sosteranno l'imposta di registro nella misura proporzionale dell'8% e l'ipotecaria e catastale rispettivamente nella misura del 2% e dell'1%" (cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 28/E del 4 agosto 2006, paragrafo 29).

12. NOZIONE DI AREA FABBRICABILE (Art. 36, comma 2)

La nozione di area fabbricabile ha suscitato per il passato dubbi interpretativi. Per superare tali incertezze, è stabilito che *“un area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

Tale definizione è valida ai fini dell’applicazione dell’IVA, dell’imposta di registro, delle imposte sui redditi e dell’ICI⁹⁰.

La modificazione ha effetto dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto-legge).

⁹⁰ Ai fini dell’ICI (con riferimento all’ art. 2, comma 1 lett. b), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504) era già stata data una definizione di area fabbricabile, con una disposizione di interpretazione autentica: *“un area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”* (art. 11-quaterdecies del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, conv. in legge 2 dicembre 2005, n. 248). Tale intervento non ha però superato le incertezze nella lettura della norma.