

ma 8) e di pagare le prestazioni professionali con assegno non trasferibile, moneta elettronica o carta di credito, nonché di istituire un conto bancario apposta per lo studio (articolo 36, comma 12). La norma interessa soprattutto agenti e amministratori immobiliari.

Tagli alle agevolazioni. Qui il Governo non sembra aver voluto calcare la mano. L'intervento più significativo (articolo 37, comma 15) risulta infatti la cancellazione della mini aliquota dell'1% dell'imposta di registro (con imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di 168 euro l'una) sui trasferimenti dei terreni compresi nei piani urbanistici particolareggiati, purché si costruisse entro cinque anni dall'acquisto.

Poi c'è un intervento sulla *vexata quaestio* delle case storiche: l'articolo 37, comma 22, precisa infatti che l'applicazione della minore fra le tariffe d'estimo abitative presenti nella zona censurata ai fini Irpef, Ires e Ici poteva scattare solo se si fosse trattato di un'abitazione (anche non principale). Mentre, dal periodo d'imposta 2006 in poi, il comma 24 prevede l'abrogazione della norma agevolativa, cioè l'articolo 11, comma 2 della legge 413/91, tranne che l'immobile sia adibito ad abitazione principale del contribuente.

L'agevolazione sulle case storiche viene limitata alla sola abitazione principale

Semplificazioni e altri interventi sulla base imponibile. Non sono molte, ma appaiono significative le norme di semplificazione per il settore. Anzitutto l'esclusione degli agenti immobiliari in attività dalle commissioni d'esame per l'accesso al ruolo e la soppressione delle commissioni per il relativo contenzioso (articolo 11, commi 2 e 3).

Poi c'è il capitolo Ici (articolo 38, commi da 53 al 55): dal 2007 i contribuenti potranno liquidarla e pagarla nel modello Unico o nel 730. Per chi sceglie la via del bollettino abituale, i versamenti sono anticipati al 16 giugno e 16 dicembre (articolo 38, comma 13). Molto importante la norma del comma 54: l'agenzia del Territorio dovrà ultimare l'informatizzazione di tutti i suoi dati e metterli a disposizione entro il 31 dicembre 2006. Comuni, Regioni e province non pagheranno nulla per l'accesso ai dati.

Gli enti ecclesiastici ricominceranno a pagare l'Ici (articolo 41). Infine, per evitare le elusioni legate all'esenzione dalla tassazione delle plusvalenze se l'immobile è stato donato, è stabilito (articolo 38, commi 38 e 39) che il periodo di cinque anni va conteggiato dalla data di acquisto da parte del donante.

SAVERIO FOSSATI

Nei rogiti compare l'agente immobiliare

La manovra-bis cambia anche la forma dei rogiti. Dal secondo giorno successivo alla pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» del decreto legge approvato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri, nei rogiti notarili portanti «cessioni» di «immobili», anche se soggette a Iva, diventerà infatti obbligatorio che «le parti» rendano «apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà» recante:

- 1 l'indicazione analitica le modalità di pagamento del corrispettivo;
- 2 la specificazione se i contraenti si siano avvalsi di un mediatore (probabilmente la legge si riferisce solo al mediatore «immobiliare» e non alla sempre più frequente presenza del mediatore «crediziario», il quale invero interviene nei rapporti tra mutuatario e banca, e quindi non in sede di compravendita, anche se pur sempre la "agevo-

Le modalità di pagamento vanno indicate in maniera analitica

- 3 l'ammontare della spesa che è stata sostenuta per la mediazione;
- 4 le analitiche modalità di pagamento di questa spesa per la mediazione;
- 5 l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

Per dare corso all'applicazione di tutte queste novità si dovrà attendere — lo ribadiamo — la comparsa delle disposizioni urgenti sulla «Gazzetta Ufficiale». Ancora ieri il testo — anticipato nella sua formulazione "provvisoria" sul Sole-24 Ore del 2 luglio — non è stato pubblicato e le disposizioni annunciate non sono quindi ancora efficaci.

Analizziamo però più in dettaglio la ricaduta operativa di queste innovazioni, rinviando alla tabella per quanto riguarda le indicazioni puntuali da prevedere negli atti.

Le nuove dichiarazioni da inserire nei rogiti di compravendita

Dichiarazione ai sensi dell'articolo 36, comma 22, DI XX luglio 2006, n. YY	Titolo dell'articolo
Le parti contraenti dichiarano, previo richiamo da me notaio effettuato alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, che:	
a) il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante assegno bancario n. XYX tratto sulla banca "ZZZ" in data GGMMAA;	Indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (importi superiori ai 12.500 euro non possono essere pagati in contanti)
b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto;	Se i contraenti si siano avvalsi di un mediatore l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare
b1) per la stipula del presente contratto i contraenti si sono avvalsi dell'opera dell'agenzia immobiliare "Kappa" con sede in XX, via ZZ, codice fiscale e partita Iva YYYY;	
c) la spesa sostenuta per la mediazione è ammontata a euro XX;	L'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione
d) detta spesa è stata pagata mediante assegno bancario n. XYX tratto sulla banca "ZZZ" in data GGMMAA	Le analitiche modalità di pagamento di tale spesa (importi superiori ai 12.500 euro non possono essere pagati in contanti)

Anche il notaio coinvolto nell'opera di sorveglianza antielusiva

I rogiti interessati. Quando si legge «cessione di immobili» viene naturale volgere la mente alle compravendite, che rappresentano il caso più classico. Ma nel concetto di «cessione» di immobili rientra in realtà una pluralità di altri negozi, e cioè tutti quelli dai quali deriva un effetto traslativo di diritti reali immobiliari.

Inoltre il testo dell'articolato non parla di «fabbriati» bensì di «immobili» ed è quindi da ritenere che anche i contratti di compravendita aventi a oggetto terreni rientrino nel novero della nuova normativa che impone le dichiarazioni sopra elencate.

La forma della dichiarazione. Come anticipato in precedenza, la legge richiede che «le parti» (e cioè entrambi i contraenti) rendano un'attestazione nella forma della «dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà».

Si tratta quindi di applicare gli articoli 38, 45, 46 e 76 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, che disciplinano appunto la materia delle dichiarazioni sostitutive. Articoli che, in particolare, sanciscono che in queste dichiarazioni occorre inserire il richiamo alle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci rese a pubblico ufficiale.

Le sanzioni per le dichiarazioni false o mendaci. Il decreto legge varato venerdì scorso sancisce che «in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10mila».

Altra "sanzione" è poi la previsione secondo cui «i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore»; il che significa, detto in altri termini, che:

- nel caso di vendite tra privati, la base imponibile non è più il valore catastale delle abitazioni trasferite;
- negli altri casi, diversi da quello precedente, l'azione di accertamento non è più paralizzata dal fatto che sia stato dichiarato un prezzo pari o superiore alla rendita catastale moltiplicata per i noti coefficienti.

Quanto alle sanzioni penali che derivano dalla dichiarazione sostitutiva falsa o mendace, ci si potrebbe in effetti chiedere se queste sanzioni «particolari», appena illustrate, assorbono e quindi in qualche modo sostituiscano le sanzioni penali che ordinariamente si applicano per le dichiarazioni sostitutive mendaci o false. La

risposta pare tuttavia non poter essere positiva, nel senso che in questo caso le due dovrebbero cumularsi con le altre.

Prezzo «vero» diverso da quello «dichiarato». Le sanzioni che vengono disposte per le mendacità inerenti la dichiarazione del prezzo effettivamente pattuito sempre più impediscono di occultare una parte di corrispettivo: ora infatti, tra l'altro, ci sarà da fare i conti pure con l'obbligo di denuncia che inevitabilmente incombe sul notaio a conoscenza del prezzo «vero» (ad esempio, per aver assistito al compromesso o per averlo visionato) e che sia destinatario di una dichiarazione di prezzo difforme da quella reale; obbligo di denuncia che vale anche a evitare il coinvolgimento per concorso nell'atruì falsità.

ANGELO BUSANI

Immobili delle imprese, par condicio Iva

La manovra bis — recante tra l'altro interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione — ridisegna e rivoluziona il regime Iva degli immobili posseduti dalle imprese. I commi 8, 9 e 10 dell'articolo 36 del decreto legge riformulano in modo coordinato il regime Iva dei fabbricati con riferimento alla locazione, vendita, detrazione, rettifica della detrazione e separazione delle attività.

La modifica più importante consiste nell'abolizione della distinzione tra fabbricati strumentali (non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni, categorie catastali B, C, D, E e A10) e fabbricati abitativi (categoria catastale A, esclusa A10) venendo meno così il diverso regime Iva sussistente finora fra le due categorie di immobili.

La locazione. La sostituzione del punto 8 dell'articolo 10 del Dpr 633/72 ha come conseguenza che la locazione di tutti i fabbricati è esente da Iva. La norma sembra non lasciare scampo e riguarda sia i fabbricati abitativi sia quelli strumentali per destinazione. Secondo la normativa previgente la locazione di fabbricati era soggetta a Iva nei seguenti tre casi:

- 1 la locazione finanziaria;
- 2 fabbricati destinati a uso di civile abitazione;

Il regime in arrivo

LOCAZIONE			
Tipo impresa	Tipologia fabbricato	Regime Iva	
Tutte (1)	Tutti	Esente	
CESSIONE			
Tipo impresa	Tipologia fabbricato	Nei cinque anni dall'ultimazione	Oltre i cinque anni
Impresa di costruzione	Tutte	Iva 4%, 10%, 20%	Esente
Impresa che ha effettuato interventi di recupero	Tutte	Iva 4%, 10%, 20%	Esente
Tutte le altre	Qualunque	—	Esente
DETRAZIONE			
Tipo impresa	Tipologia fabbricato		Rettifica alla detrazione in sede di 1ª applicazione del nuovo regime
	Unità abitative cat. da A/1 a A/9 e A/11	Unità non abitative cat. A/10 B-C-D-E	
Impresa di costruzione	Ammessa	Ammessa	—
Tutte le altre	Non ammessa	Ammessa con pro rata	Soggetta

(1) Non è più consentita la separazione delle attività in presenza di soggetti che effettuavano sia locazioni esenti (di abitazioni) che imponibili Iva (di fabbricati strumentali). Ma non aveva più ragione d'essere in quanto entrambe le tipologie di locazioni ora sono esenti da Iva

ne locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita;

- 3 fabbricati strumentali.

Di queste tre ipotesi non si trova traccia nel nuovo punto 8 dell'articolo 10, con importanti conseguenze. Ne deriva infatti che una società di gestione immobiliare che acquista un fabbricato assumendo l'Iva (se la cedente è una impresa costruttrice che cede nel quinquennio) non può detrarre l'imposta per effetto delle operazioni esenti effettuate. Ne consegue che l'Iva del 20% è destinata a diventare un costo accessorio dell'immobile acquistato. Questa circostanza si presenterà in modo evidente per i fabbricati strumentali, anche per destinazione, acquisiti mediante contratti di leasing in quanto la società locataria dovrà fatturare i canoni in esenzione da Iva; il relativo importo risentirà della maggiorazione dell'Iva assolta sull'acquisto e non detraibile in virtù della locazione esente.

La locazione degli immobili strumentali per natura e delle abitazioni costruite per la rivendita, divenuta esente da Iva, comporta l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% del canone, con l'obbligo della registrazione del relativo contratto (o denuncia di contratto verbale) e della relativa liquidazione dell'imposta entro 30 giorni; tale termine dovrebbe decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto legge. Sono esclusi dall'imposta di registro i contratti di locazione finanziaria di immobili che — pur divenendo esenti da Iva ai sensi del comma 10, del decreto legge che ha modificato l'articolo 40 del Dpr 131/86 — sono esclusi anche dall'imposta di registro.

Le cessioni di fabbricati. Viene modificato il punto 8 bis dell'articolo 10 del Dpr 633/72 che sancisce l'esenzione in presenza di cessioni di fabbricati o loro porzioni. La norma previgente disponeva l'esenzione da Iva per la vendita dei soli fabbricati abitativi ceduti dalle imprese di gestione immobiliare e dalle altre imprese che possedevano le predette costruzioni a titolo di patrimonio. Di converso erano soggetti a Iva le cessioni di fabbricati strumentali, nonché le vendite di quelli abitativi ceduti dalle imprese di costruzione e di ripristino che avevano effettuato gli interventi di recupero e infine i fabbricati ceduti dalle imprese aventi per oggetto esclusivo o principale l'attività di rivendita dei predetti fabbricati.

La nuova norma contempla un'unica ipotesi di cessione soggetta a Iva e riguarda le vendite di fabbricati (abitativi e non) effettuate entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero da parte

Affitti & leasing

Il mondo delle locazioni entra nell'area di esenzione

Il decreto legge approvato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri apporta una profonda innovazione al trattamento fiscale delle locazioni poste in essere da soggetti Iva. Praticamente il mondo delle locazioni viene quasi per intero collocato nell'area dell'esenzione dall'Iva e anche i contratti di leasing seguono la stessa sorte.

Inoltre, a causa della sottoposizione a imposta di registro dei trasferimenti immobiliari non effettuati nei cinque anni dall'ultimazione dei lavori dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione, vengono scoraggiate le operazioni di leasing-back, le quali, anteriormente alla manovra governativa, si collocavano invece nell'ordinario regime Iva sia nel momento della vendita del bene strumentale dall'impresa da finanziare alla compagnia di leasing, sia nel momento del pagamento dei canoni di leasing, sia infine nel momento del pagamento del prezzo del riscatto.

La situazione anteriore al decreto. Per l'articolo 10, n. 8) del Dpr 633/1972, venivano dichiarati esenti (con la conseguenza dell'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale) le locazioni non finanziarie di:

- 1 terreni e aziende agricole;
- 2 aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria;
- 3 fabbricati esclusi quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;
- 4 fabbricati destinati a uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita.

In altri termini, non erano esenti (e

quindi l'Iva si applicava in modo ordinario):

- le locazioni di fabbricati strumentali;
- le locazioni di abitazioni effettuate dalle imprese edili.

Il decreto legge. Il nuovo n. 8) ora dispone che:

- 1 tutte le locazioni prima dichiarate esenti da Iva sono tali anche se si tratta di locazioni finanziarie;
- 2 divengono esenti da Iva le locazioni, anche finanziarie, di fabbricati strumentali;
- 3 divengono esenti da Iva le locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che le hanno costruite per la vendita.

Negli ultimi due casi, tuttavia, l'imposta di registro si applica in misura fissa.

Alternatività Iva-registro nelle locazioni. Il principio di alternatività Iva-registro è sancito nel Testo unico dell'imposta di registro (il Dpr 131/1986) negli articoli 5, comma 2 (in tema di obbligo di registrazione in caso d'uso o a termine fisso) e 40 (in tema di applicazione dell'imposta in misura fissa o in misura proporzionale).

In particolare, l'articolo 40, per quanto qui interessa, dispone che:

- a) per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi ordinariamente soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro si applica in misura fissa;
- b) per le operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numero 8) del Dpr 633/72, l'imposta di registro si applica in misura proporzionale, a meno che si tratti di contratti di locazione finanziaria;
- c) per il leasing dunque la fattura è in esenzione da Iva, ma l'imposta di registro è fissa.

Il riscatto dei contratti di leasing. La

delle imprese costruttrici o di ripristino (cioè le imprese titolari della licenza edilizia o del permesso a costruire).

Possiamo dire quindi che nel settore immobiliare irrompe l'imposta di registro se pensiamo che questa imposta è dovuta nei seguenti casi:

- 1 vendita di fabbricati da parte delle imprese costruttrici dopo che siano trascorsi cinque anni dall'ultimazione;
- 2 vendita di un fabbricato strumentale da

parte di una qualsiasi impresa (che non lo abbia costruito nel quinquennio);

3 vendita di fabbricati abitativi e non da parte delle imprese immobiliari di rivendita;

4 cessione a seguito di riscatto dei fabbricati in locazione finanziaria.

Ovviamente la cessione esente genera l'indebitabilità dell'imposta che si può verificare immediatamente all'atto dell'acquisto se l'impresa effettua esclusivamente operazioni esenti (lo

modifica del n. 8) dell'articolo 10 del Dpr 633/86 e dell'articolo 40 della legge di registro suscita la tentazione di fatturare in esenzione (con imposta di registro fissa) anche il prezzo del riscatto del leasing.

Il tentativo è suggestivo, ma presuppone di configurare la somma dovuta per il riscatto come un "canone" e non come un "prezzo" da pagare per effettuare il trasferimento del bene dalla compagnia di leasing alla società utilizzatrice al termine del rapporto.

Qualora infatti si tratti di un vero e proprio prezzo, corrisposto in funzione di un trasferimento immobiliare, ne discenderebbe inevitabilmente che, essendo una alienazione non effettuata da una impresa costruttrice o ristrutturatrice, ma appunto da una società di leasing, si avrebbe un'operazione Iva esente e soggetta a registro proporzionale.

L'obiezione in questo caso potrebbe essere che l'utilizzatore pagherebbe l'imposta di registro due volte: la prima quando la società di leasing compra il bene (da un venditore non costruttore o non ristrutturatore, come ad esempio di norma accade nelle operazioni di leasing-back), sopportando un costo che poi viene ribaltato sull'utilizzatore sotto forma di canoni di locazione finanziaria; e la seconda volta appunto all'atto del riscatto.

Ma il superamento di questa obiezione non è difficile: infatti, è vero che la tassazione è duplice, ma è pure vero che sono due anche gli atti di trasferimento: il primo con acquirente la società di leasing, il secondo con acquirente la parte finanziata. La soluzione del problema è dunque a portata di mano: maggiorando i canoni e diminuendo il prezzo del riscatto.

A.B.U.