



# NORME E TRIBUTI



LA MANOVRA D'ESTATE ■ Nel provvedimento varato venerdì dal Consiglio dei ministri interventi su case e terreni che interessano privati e società

## Immobili nel mirino di Iva e registro

Il nuovo regime di esenzione per l'impresa che acquista impedisce di effettuare la detrazione sulle vendite

Il decreto legge approvato venerdì dal Consiglio dei ministri (che pubblichiamo alle pagine 21-24) riscrive il trattamento Iva in molte transazioni immobiliari e inasprisce le sanzioni nel caso in cui le parti occultino il corrispettivo.

**Iva esente per le vendite di fabbricati.** Il decreto legge lascia ordinariamente applicabile l'Iva proporzionale solo nei seguenti casi:

- cessioni di fabbricati (di qualsiasi tipo, abitativi e non) effettuate dal costruttore entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori;
- cessioni di fabbricati (di qualsiasi tipo, abitativi e non) che siano stati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica effettuati dall'impresa che, anche mediante appalto, ha compiuto le opere di recupero;
- cessioni di aree edificabili. Va notato che il decreto chiarisce il discusso concetto di "edificabilità", sia ai fini dell'Ici, che delle imposte dirette e indirette. Un'area «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».

Terreni edificabili solo con il sì dei Comuni

### La voglia di gettito porta la provvigione negli atti

«Così siamo discriminati». Elio Gabetti, che parla come presidente di Gabetti property solutions e come vicepresidente di Assimmobiliare, l'Associazione dell'industria immobiliare, teme che il provvedimento per far emergere i corrispettivi degli agenti immobiliari — diventando obbligatorio indicare nell'atto di compravendita quanto pagato come commissione — danneggerà la categoria. Occorrono — secondo Gabetti — misure per evitare, paradossalmente, una crescita della presenza nel settore di una quota di evasione fiscale, puntano il dito contro «le società di capitali che nei 2/3 dei casi hanno i bilanci in perdita».

Altri rappresentanti del settore, pur riconoscendo che non si possa negare la presenza nel settore di una quota di evasione fiscale, puntano il dito contro «le società di capitali che nei 2/3 dei casi hanno i bilanci in perdita».

Il calcolo del potenziale gettito fiscale derivante dalle commissioni degli agenti immobiliari lo fa, invece, Rosario Trafletti, presidente di Federconsumatori, molto soddisfatto del provvedimento approvato dal Governo. Considerando che, secondo i dati dell'agenzia del Territorio,

le compravendite immobiliari nel 2005 sono state circa 835mila, che il prezzo medio di un immobile è mediamente di 196mila euro (fonte Censis Casamonitor 2006), che la provvigione media è del 2% (stima su dati dell'Autorità garante della concorrenza del mercato/Camere di commercio) e che i contratti immobiliari stipulati tramite agenzia sono il 50% del totale, si ha un valore totale delle commissioni intorno a 1,64 miliardi. Applicando a questa cifra l'Iva al 20% si ottiene un gettito di 330 milioni. Un dato che, secondo Federconsumatori, è sottostimato perché il numero reale dei contratti conclusi tramite agenzia arriva, in realtà, al 60-65 per cento. Se così fosse il potenziale gettito dell'Iva salirebbe a 390-430 milioni di euro. A ciò andrebbero aggiunte le maggiori entrate derivanti dalle imposte dirette.

EN.BR.

prodotta con la Finanziaria 2006. La bozza di decreto legge non sembra invece recare alcuna previsione in tal senso. Pertanto, dovrebbe desumersi che tutto resti come prima, e cioè che le vendite soggette a Iva (anche se esenti) continuano ad avere come base imponibile il prezzo dichiarato e che solo per le vendite tra privati soggette a registro e aventi a oggetto abitazioni si può richiedere il regime di tassazione sulla base del valore catastale.

Stessa materia comunque il decreto legge interviene con vigore, in quanto:

Penalità più pesanti se si occulta il pattuito

- viene esplicitamente ribadito l'obbligo di dichiarare il corrispettivo pattuito, pure quando si usa per base imponibile il valore catastale; in caso di occultamento anche parziale del corrispettivo, la base imponibile non è più il valore catastale ma il corrispettivo pattuito;
- viene introdotta, sempre nel caso di occultamento del corrispettivo, la sanzione del 50% sulla differenza tra l'imposta calcolata sul corrispettivo pattuito e quella assolta sulla base del valore catastale;
- viene aumentato, dal 20 al 30%, l'abbattimento delle parcelle notarili per la stipula delle compravendite nelle quali viene applicata la tassazione a valore catastale.

ANGELO BUSANI

Enti locali / Su proprietà di religiosi

### Il terzo settore perde lo sconto

ROMA ■ Non beneficiano più dello sconto Ici gli immobili ecclesiali e delle Onlus nei quali si esercita un'attività esclusivamente commerciale. E ciò eviterà all'Italia una scomunica almeno da parte delle autorità comunitarie, che sull'agevolazione fissata alla fine dello scorso anno avevano avviato una verifica.

Una nuova interpretazione autentica con la manovra d'estate annullerà quella precedente contenuta nella Finanziaria 2006. Quest'ultima, a sua volta, si era articolata in due interventi. Con il comma 2 bis dell'articolo 7 del decreto legge 203 del 2005 è stato infatti stabilito che l'esenzione Ici per gli immobili utilizzati da enti non profit si applica anche nei casi in cui le attività di assistenza e beneficenza, istruzione, educazione, cultura, ricreative e sportive, in essi svolte, hanno natura solo commerciale. La Finanziaria aveva poi previsto che la norma, pure se interpretativa — e quindi retroattiva — non dava diritto al rimborso delle somme già versate. Almeno si evitavano i rischi di un

salasso per le casse comunali per la restituzione delle somme dovute per gli anni scorsi.

La misura aveva sollevato critiche e preoccupazione da parte degli enti locali, ma era anche finita nel mirino dell'Unione europea. L'Esecutivo comunitario infatti aveva avanzato una richiesta di informazioni all'Italia sulla normativa che aveva concesso l'esenzione anche ad alcuni esercizi commerciali per il fatto che fossero di proprietà di enti ecclesiali (non solo della Chiesa cattolica, ma anche di altri culti) o di enti non profit. La richiesta di informazioni era già partita qualche tempo fa da Bruxelles e di recente anche il Governo italiano aveva risposto illustrando il contenuto della disposizione sotto osservazione (si veda «Il Sole 24 Ore» dello scorso 7 giugno). Per cui probabilmente si sarebbe assistito all'inizio di una procedura di infrazione a danno dell'Italia. Il sospetto delle autorità comunitarie è infatti che la disposizione possa costituire un aiuto di Stato, visto che alcune attività commerciali beneficiano di esenzioni di imposta, precluse per altre.

La nuova norma interpretativa va a sostituire la previsione del Dl 203 del 2005, inserendo una disposizione per la quale l'esenzione dall'Ici scatta solamente nel caso in cui nei locali delle Onlus o delle confessioni religiose le attività svolte non abbiano natura esclusivamente commerciale. Occorrerà ora capire però cosa accada per i contribuenti che sulla base della vecchia formulazione dell'articolo 7, comma 2 bis, non hanno effettuato a giugno il versamento dell'Ici. Ovvero se sarà loro richiesto di regolarizzare comunque — e in che termini — il versamento dovuto per l'anno in corso. È probabile che toccherà all'agenzia delle Entrate spiegare le modalità di pagamento a seguito delle nuove disposizioni.

AN. CR.

L'ESPERTO RISPONDE

### Una casella per chiedere aiuto



Il puzzle di interventi in materia tributaria susciterà inevitabilmente dubbi e incertezze. Per aiutare i lettori a districarsi tra i molti cambiamenti, «Il Sole 24 Ore» mette a disposizione una casella di posta elettronica alle quali inviare le richieste di chiarimenti: gli esperti del Sole 24 Ore selezioneranno le domande e prepareranno le risposte che saranno pubblicate nei prossimi giorni sul quotidiano. L'indirizzo di posta elettronica al quale scrivere è: [redazione.norme@ilssole24ore.com](mailto:redazione.norme@ilssole24ore.com)

### La distinta

Rossi Mario  
Impresa di costruzioni  
Via Della Vittoria, 00  
Siracusa  
P.Iva 01 000 500 XXX  
C.F. RSSMRAXXXXX351K

### Fattura

Numero 45  
del 10 agosto 2006

Sig. Bianchi Giovanni  
Via Verdi, n. 000  
Catania

C.F. BNCGNXXXX768K

Modalità di pagamento:  
con bonifico bancario  
o postale

Descrizione	Importo
Intervento di ristrutturazione edilizia sul fabbricato sito in Catania, Via Verdi, n. 000	
● Fornitura di n. 4 infissi interni, completi di telai, del costo unitario di 2.500 euro	10.000
● Costo della manodopera impiegata	2.000
<b>Totale imponibile</b>	<b>12.000,00</b>
Iva aliquota 10 per cento	1.200,00
<b>TOTALE FATTURA</b>	<b>13.200,00</b>

Nel documento vanno riportati gli importi puntuali di manodopera e forniture

## Fatture trasparenti a chi chiede il 41%

Per fruire della detrazione Irpef del 41% sulle spese relative alle ristrutturazioni edilizie la fattura deve riportare in modo distinto l'importo per la fornitura dei beni e quello per la manodopera. È questa una delle novità proposte dal Governo nel decreto legge approvato venerdì, che punta a far emergere il lavoro nero in edilizia.

L'esposizione delle differenti voci di costo, dalla data di entrata in vigore del decreto legge, diventa uno dei presupposti per fruire dello sconto. Si può fare l'esempio di un intervento di ristrutturazione edilizia sul quale si applica l'Iva del 10%, con la fornitura di beni finiti per un immobile di 10mila euro e un costo della manodopera pari a 2mila euro di imponibile. Per potersi avvalere della riduzione Irpef, nella fattura si dovranno riportare separatamente gli importi relativi alla fornitura dei beni finiti da quello relativo al costo della manodopera (si veda l'esempio a fianco).

Nel 2006 la detrazione è al 41 per cento. Lo sconto Irpef, che era del 36% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2005, è stato aumentato al 41% per quelle effettuate nel 2006.

La detrazione fiscale, che spetta per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (articolo 1 della legge 449/97), compete, per le spese sostenute nel 2006, per un ammontare complessivo non superiore a 48mila euro, per una quota pari al 41% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Il beneficio fiscale del 41% si applica anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2006 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva aliena-

zione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2007.

Dal 2006, l'Iva sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie è stata elevata dal 10 al 20 per cento.

**Ripartizione del beneficio.** Di norma, la detrazione fiscale si deve ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

Per i contribuenti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, lo sconto Irpef del 36% o del 41% per le spese sostenute nel 2006, può essere ripartito, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo. Il raggiungimento dell'età di 75 o 80 anni costituisce un termine iniziale a partire dal quale può essere derogata la norma di carattere generale che prevede la ripartizione della

detrazione in dieci annualità.

**Il trasferimento dello sconto.** In caso di vendita o di donazione dell'immobile che fruisce della detrazione Irpef, prima che sia trascorso il periodo di fruizione dello sconto, il beneficio si trasferisce all'acquirente o al donatario. Nel caso di morte del titolare, il diritto alla detrazione si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Nel caso in cui le spese che danno diritto allo sconto Irpef sono state sostenute dall'inquilino o dal comodatario, la cessazione dello stato di locazione o del comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario.

In caso di vendita dell'immobile, le quote di detrazione non usate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica.

TONINO MORINA

## ADEMPIMENTI

# L'acconto dell'Ici invita al ravvedimento

Mentre il decreto legge approvato venerdì dal Governo sopprime l'obbligo di dichiarazione e prevede la liquidazione dell'imposta nella dichiarazione dei redditi, per il versamento Ici relativo 2006 si va ai supplementari.

Con provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate si definiscono modalità e termini per l'attuazione delle nuove misure.

Quanto all'imposta 2006, è scaduto venerdì 30 giugno, il termine per i versamenti in acconto (o in unico pagamento) dell'imposta comunale sugli immobili. Il contribuente, però, ha ancora tempo per pagare l'imposta con una mini-sanzione, perché entro il 31 luglio ci si può avvalere del ravvedimento operoso. Il termine ordinario per

questo adempimento, in effetti, scade il 30 luglio, che però è domenica. Quindi, il versamento è rinviato al primo giorno successivo non festivo.

**I calcoli e i tempi.** Entro il 30 giugno, ex lege, deve essere versata la prima rata, in acconto, nella misura del 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni deliberate dal Comune nell'anno precedente. Va ricordato, poi, che dal 1° al 20 dicembre il contribuente dovrà versare la seconda rata, a saldo dell'Ici dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata. Questo a meno che non si sia avvalso della facoltà di versare, sempre entro il 30 giugno, l'imposta dovuta in unica soluzione, se già conosceva le deliberazioni adottate dal Comune.

Se il contribuente non ha provveduto al pagamento nei termini, si può ravvedere entro il 31 luglio. In questo caso la sanzione è ridotta a un ottavo del minimo. Dunque, si applica la penalità del 3,75% del tributo dovuto, cioè un ottavo del 30

### REGOLARIZZAZIONI ANCHE A UN ANNO

- **La regola generale.** In base al ravvedimento, se il contribuente non paga nei termini può regolarizzare nei successivi trenta giorni
- **Il riferimento normativo.** L'opportunità del ravvedimento è disciplinata dall'articolo 13 del decreto legislativo 472/97
- **Le modalità.** È richiesto il pagamento del tributo, una sanzione ridotta e gli interessi
- **La misura della sanzione.** Si applica il 3,75% del tributo dovuto (un ottavo del 30%)
- **La regolarizzazione successiva.** È ammessa entro un anno da quando è stata commessa la violazione
- **La misura della sanzione per regolarizzazioni successive.** È richiesto il 6% del tributo dovuto (pari a un quinto del 30%)

per cento. Inoltre, è possibile sempre regolarizzare l'omesso, parziale o tardivo versamento del tributo entro il termine di un anno dal momento in cui è stata commessa la violazione, con l'applicazione di una sanzione in misura maggiore (6%). Il ravvedimento, peraltro, è possibile nei termini più ampi, eventualmente previsti dal regolamento comunale.

### Forza Italia insiste per l'abolizione

Forza Italia insiste per l'abolizione dell'Ici sulla prima casa. La proposta di legge, presentata da Isabella Bertolini, intende modificare gli articoli 7 e 8 del decreto legislativo 504, che nel dicembre del 1992 ha introdotto l'imposta sugli immobili e sui terreni di proprietà. «L'Ici — ha affermato Bertolini — è un'imposta iniqua, perché non parametrata alla reale capacità contributiva. Inoltre è paradossale in linea di principio. Infatti, è una tassa su un bene che non produce né reddito, né

ricchezza». Lo Stato, conservando l'imposta sulla prima casa, ha un comportamento ambivalente: da un lato, con molti interventi, ha favorito l'acquisto da parte di persone disagiate. Dall'altro, l'imposta produce un aggravio che «può arrivare — ha spiegato Bertolini — al 7 per mille». «Questa tassazione iniqua — ha concluso la parlamentare di Forza Italia — si abbate su proprietà che spesso sono il frutto di anni di sacrifici e sono un investimento sul futuro da parte delle famiglie italiane».

Si corrisponde il tributo e successivamente si versano interessi e sanzioni. Nei casi in cui sono possibili scadenze diverse per la regolarizzazione, come per gli omessi versamenti — per i quali la norma prevede appunto la scelta dei trenta giorni dalla scadenza originaria e del termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'annualità in cui è commessa la violazione — il momento in cui si perfeziona il ravvedimento è quello in cui è stato effettuato l'ultimo pagamento. Se questo è intervenuto oltre il primo termine (trenta giorni), si applicherà la disciplina della scadenza successiva, con una sanzione maggiorata.

Se non vengono rispettati i termini, con il pagamento di tributo dovuto, interessi e sanzione, in sede di liquidazione si applicherà la sanzione nella misura prevista dalla legge (30% sull'imposta dovuta).

**Il potere regolamentare del Comune.** Prima di effettuare il ravvedimento, è opportuno che il contribuente verifichi se il Comune ha scelto di am-

Sanzione pari a un ottavo del minimo fino al 31 luglio

SERGIO TROVATO

Tra i Dossier tematici la Guida all'Ici a cura del Dipartimento delle politiche fiscali

www.finanze.it