

**FINANZIARIA E CASA
IL FISCO SULLE VENDITE**

Possibile scegliere l'imposizione sui guadagni per le unità rivendute prima dei 5 anni

Misure in perdita per l'Erario ma, in futuro, aumenteranno le basi imponibili immobiliari

Acquisto tassato sul valore catastale

Nell'atto notarile però si indica anche il prezzo

L'abitazione

COMPRAVENDITA DI ABITAZIONE PRIMA CASA	
Rendita catastale	692,64
Valore catastale	692,64 x 115,5 = 80.000
Prezzo dichiarato in atto nel 2005 (*)	120.000
Prezzo "realmente" convenuto	240.000
Prezzo dichiarato in atto nel 2006	240.000
Valore catastale dichiarato in atto nel 2006	80.000
Tassazione 2005	
Imposta di registro	3% di 120.000 = 3.600
Imposta ipotecaria	In misura fissa = 168
Imposta catastale	In misura fissa = 168
TOTALE	3.936
Tassazione 2006	
Imposta di registro	3% di 80.000 = 2.400
Imposta ipotecaria	In misura fissa = 168
Imposta catastale	In misura fissa = 168
TOTALE	2.736

(*) La occultazione del maggior prezzo comporta l'applicazione della sanzione dal 200 al 400 per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella applicata in base al corrispettivo dichiarato

La nuova disciplina che verrà introdotta dalla legge Finanziaria circa l'applicazione dell'imposta di registro non al prezzo dichiarato ma al valore catastale del bene compravenduto scaterà solo sulla compravendita di abitazioni tra soggetti privati. Non si applicherà quindi alle compravendite nelle quali intervengano, o per la parte venditrice o per la parte acquirente, soggetti diversi dalle persone fisiche che non agiscano nell'ambito di una attività di impresa (quindi la nuova norma non potrà trovare applicazione quando intervenga una società oppure un imprenditore individuale).

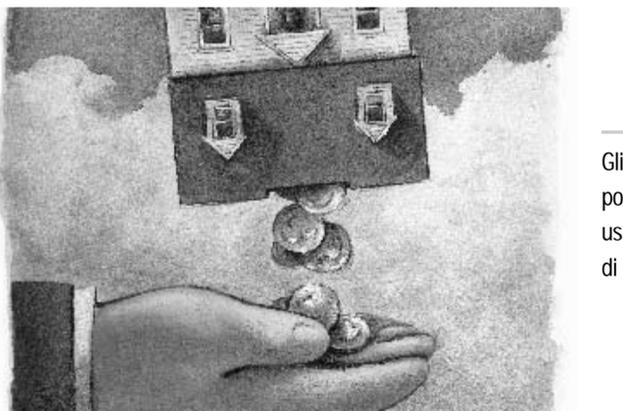
Un provvedimento atteso da decenni, che porterà una ventata di trasparenza nel mercato immobiliare e consentirà al Catasto di svolgere assai più agevolmente l'elaborazione delle tariffe d'estimo. Con la Finanziaria per il 2006 è stato finalmente introdotto il principio in base al quale potranno essere diversi il valore da dichiarare nel rogito e quello su cui applicare le imposte sulla compravendita.

Fino a oggi la regola ufficiale (e mai seguita) era quella di indicare come base su cui applicare le imposte di registro, ipotecaria e catastale il prezzo dichiarato nell'atto o il valore venale del bene (se maggiore del prezzo). Si pensi ad esempio al rogito su un'abitazione con valore catastale di 70mila euro per la quale sia dichiarato un prezzo di 90mila. Fino a oggi si sono applicate le imposte al prezzo dichiarato (immaginandosi l'acquisto di una "prima casa", al prezzo di 90mila va applicata l'aliquota del 3% e, quindi, va pagata un'imposta di 2.700 €) mentre in futuro il prezzo dichiarato diverrà ininfluente ai fini della tassazione perché la base imponibile sarà rappresentata dal valore catastale: quindi, nell'esempio di prima, l'aliquota del 3% verrà applicata al valore di 70mila €, ottenendo un'imposta di 2.100 euro.

Di fatto, oggi tutti dichiaravano (illegittimamente) il valore catastale, cioè il prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento. Così sui rogiti appariva sempre un prezzo fittizio.

Le ragioni della modifica. L'innovazione legislativa risponde quindi all'esigenza di rimediare

Il mercato godrà di maggiore trasparenza



(Corbis)

re al diffuso e pericoloso malcostume di dichiarare nei rogiti un prezzo inferiore a quello effettivamente pagato e appena di poco superiore al cosiddetto valore catastale. La nuova norma incentiva dunque l'emersione del prezzo realmente negoziato, disincentivando la sua rilevanza fiscale perché

l'imponibile non sarà più rappresentato dal prezzo ma dal valore catastale.

Per lo Stato il gettito per il momento non aumenta (prima si tassava un importo pari al prezzo fasullo, ora si tassa il medesimo importo, pari alla moltiplica della rendita catastale) ma si ottiene un

doppio beneficio: 1) sotto il profilo civilistico, non si correranno più i gravissimi rischi connessi alla dichiarazione di un prezzo inferiore a quello vero;

2) sotto il profilo fiscale, lo Stato disporrà di un continuo monitoraggio dei valori correnti sul

mercato, in maniera da poter aggiornare le rendite catastali in modo più celere ed efficiente rispetto al passato, con ricadute positive a medio termine sul gettito Ici, Irpef e su quello dell'imposta di registro (le cui aliquote potranno, a quel punto, essere finalmente abbattute a un livello più accettabile di quanto non accada oggi, ove esse sono troppo pesanti).

Infine, potrà avere successo la claudicante nuova disciplina degli acquisti di immobili da costruire, che, in un clima mercantile caratterizzato da enormi pagamenti in nero, non aveva alcuna possibilità di funzionare.

Le conseguenze per i contribuenti e per lo Stato. La novità comporterà in realtà una riduzione generalizzata dell'imposizione in capo ai contribuenti e, come ben si vede dagli esempi pubblicati in questa pagina, una corrispondente minore entrata erariale. Infatti, considerando che, fino ad oggi, nei rogiti di compravendita non si sono mai dichiarati valori inferiori a quello catastale (e in pochissimi casi anche prezzi notevolmente superiori a quelli catastali) l'effetto che ne deriverà nell'immediato è sicuramente quello di un generalizzato calo di gettito per l'Erario.

A medio termine invece le cose possono cambiare: disponendo in parte reale dei valori di mercato (che emergeranno dai rogiti ove la dichiarazione del prezzo "vero" non avrà conseguenze per le tasche dei contribuenti) lo Stato potrà provvedere ad aggiornare le rendite e quindi a innalzare la base imponibile su cui applicare le aliquote Ici, Irpef e di registro.

PAGINA A CURA DI ANGELO BUSANI

Per vacanza o investimento

COMPRAVENDITA DI ABITAZ. NON PRIMA CASA	
Rendita catastale	603,10
Valore catastale	603,10 x 126 = 76.000
Prezzo dichiarato in atto nel 2005 (*)	180.000
Prezzo "realmente" convenuto	240.000
Prezzo dichiarato in atto nel 2006	240.000
Valore catastale dichiarato in atto nel 2006	76.000
Tassazione 2005	
Imposta di registro	7% di 180.000 = 12.600
Imposta ipotecaria	2% di 180.000 = 3.600
Imposta catastale	1% di 180.000 = 1.800
TOTALE	18.000
Tassazione 2006	
Imposta di registro	7% di 76.000 = 5.320
Imposta ipotecaria	2% di 76.000 = 1.520
Imposta catastale	1% di 76.000 = 760
TOTALE	7.600

(*) La occultazione del maggior prezzo comporta l'applicazione della sanzione dal 200 al 400 per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella applicata in base al corrispettivo dichiarato

L'innovazione che la Finanziaria 2006 recherà all'imposta di registro (determinandone l'applicazione non sul prezzo dichiarato ma sul valore catastale del bene compravenduto) dovrà essere utilizzata per tutte le compravendite di abitazioni, sia che ricorrano le condizioni per l'acquisto della "prima casa", sia che si applichi la tassazione ordinaria cioè quella disposta per gli acquisti non agevolati (seconda casa, box, eccetera). Essendo in quest'ultimo caso la tassazione più elevata, la novità legislativa avrà un maggiore impatto, nel senso del maggior risparmio fiscale che essa consentirà ai contribuenti.

Operazioni speculative / L'opzione

La Finanziaria 2006 contiene una rilevante novità anche per la tassazione delle plusvalenze realizzate da privati nella vendita di immobili, alle quali d'ora innanzi potrà essere applicata, al posto dell'imposizione normale (a seconda dei casi un reddito che va a comporre l'ordinario imponibile Irpef oppure che è soggetto alla cosiddetta tassazione separata), un'imposta sostitutiva del 12,5 per cento.

La regola. Per comprendere questa novità va precisato che quando una persona fisica (che non agisca nell'esercizio di attività di impresa) vende un bene immobile, il prezzo che viene percepito non ha, di regola, alcuna rilevanza fiscale: la vendita di un bene procura un'entrata al venditore, ma il Fisco non la considera rilevante (in quanto attività sporadica) e non genera alcuna tassazione in capo al privato stesso.

Le eccezioni. La regola ha due eccezioni nel caso della vendita di beni immobili:

Aliquota unica al 12,5% per le plusvalenze

ne acquistato (o costruito) da meno di cinque anni, costituisce reddito per il cedente (differenza tra il prezzo incassato e costo di acquisto o di costruzione): questo perché la vendita infraquinquennale è considerata dal legislatore fiscale come un'attività "speculativa" e quindi di rilevante dal punto di vista tributario;

2) costituisce reddito per il privato venditore anche la plusvalenza che egli realizza nella vendita di un'area edificabile: in questo caso, il legislatore vuole tassare il privato "beneficiario" perché la sua proprietà terriera ottiene un sensibile incremento di valore dalla pianificazione urbanistica del Comune, che rende l'area edificabile.

Le conseguenze dell'imposta sostitutiva. A queste plusvalenze la Finanziaria per il 2006 dunque consente di applicare, se il contribuente lo richieda, un'imposta sostitutiva del 12,5 per cento (al posto della tassazione che normal-

infraquinquennali sono eventi rari (quasi mai un immobile viene rivenduto a poco tempo dal suo acquisto); inoltre, se si tratta di abitazioni, la tassazione della plusvalenza non scatta, per esplicita previsione di legge, quando il contribuente ha la residenza nell'immobile venduto (a meno di cinque anni dal suo acquisto) per un tempo maggiore della metà del periodo decorso dalla data di acquisto a quella di vendita. Ad esempio: se Tizio ha

comprato una abitazione nel gennaio del 2003 e la vende nel febbraio del 2006, non paga tasse sulla plusvalenza realizzata in sede di vendita se per tutto il 2004 e per tutto il 2005 ha abitato nella casa.

Quanto alle vendite di aree edificabili, c'è da aspettarsi che dell'imposta sostitutiva per qualche tempo quasi nessuno si avvarrà, in quanto, negli ultimi anni, chi ha programmato la vendita di terreni ha utilizzato la possibilità di rivalutare il costo d'acquisto delle aree da cedere (per abbattere o annullare la plusvalenza in sede di vendita). Nel medio/lungo periodo (quando si venderanno aree per le quali la rivalutazione non sia stata effettuata) c'è invece da prevedere un ampio ricorso all'imposta sostitutiva per evitare la tassazione che altrimenti si applicherebbe per il divario di valore che si viene a determinare tra il costo di acquisto di un'area non edificabile e la sua vendita una volta che il Comune l'abbia resa tale.

Oggi, tuttavia, considerando il provvedimento nel suo complesso, il calcolo di convenienza è dalla parte dei contribuenti come si vede dagli esempi pubblicati qui sotto: difficile, dunque, che il Fisco possa incassare nel 2006 i 500 milioni di euro preventivati nella relazione al Ddl Finanziaria.

mentre invece dovrebbe essere applicata). In un primo periodo di applicazione di questa novità normativa, non vi dovrebbero tuttavia essere grandi conseguenze né per i venditori né per il gettito erariale.

Vediamo perché.

Da un lato, infatti, le vendite

comprato una abitazione nel gennaio del 2003 e la vende nel febbraio del 2006, non paga tasse sulla plusvalenza realizzata in sede di vendita se per tutto il 2004 e per tutto il 2005 ha abitato nella casa.

Quanto alle vendite di aree edificabili, c'è da aspettarsi

SU INTERNET

I documenti del Lunedì I commi 503, 504, 505 e 506 del Ddl Finanziaria per il 2006 www.ilsolare24ore.com/norme

NUOVE REGOLE PIÙ CONVENIENTI

Due esempi concreti aiutano a capire cosa accadrà in realtà dopo l'introduzione delle nuove regole contenute nella legge Finanziaria per il 2006. Nel caso della casa o del terreno non edificabile, in condizioni medie, è fiscalmente più conveniente la tassazione sostitutiva con aliquota del 12,5 per cento. Nel caso delle aree edificabili la tassazione separata "vince" sull'aliquota sostitutiva.

Le entrate conseguite dalle persone fisiche (che non agiscono nell'ambito di un'attività di impresa) non sono rilevanti ai fini delle imposte sui redditi. Questa regola subisce però due eccezioni: quando si vende un bene immobile acquistato da meno di cinque anni o (senza limiti di tempo) un'area fabbricabile. In queste ipotesi, la differenza tra il costo di acquisto e il prezzo di vendita è considerata plusvalenza ed è reddito imponibile ai fini Irpef secondo le regole della tassazione ordinaria.

Nel secondo caso (terreni edificabili) la regola è quella della cosiddetta "tassazione separata" (sempre che il contribuente non opti per la tassazione ordinaria): cioè l'imposta si determina applicando alla plusvalenza l'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui si è prodotta la plusvalenza stessa. Con la Finanziaria 2006, rispetto a quanto fin qui detto, al contribuente competerà un'ulteriore opzione (per ambedue i casi): è cioè quella di applicare alla plusvalenza l'imposta sostitutiva del 12,5 per cento.

Tassazione sostitutiva/1

VENDITA DI ABITAZIONE (O DI TERRENO) COMPRATI DA MENO DI CINQUE ANNI	
Data di acquisto	10 gennaio 2004
Data di vendita	1° febbraio 2006
Prezzo di acquisto	150.000
Prezzo di vendita	180.000
Costi di acquisto*	18.000
Spese di manutenzione straordinaria**	3.000
Plusvalenza	[180.000 - (150.000 + 18.000 + 3.000)] = 9.000

TASSAZIONE NORMALE

La plusvalenza di 9.000 euro concorre a formare ordinariamente il reddito complessivo del contribuente. Ipotizzando un'aliquota Irpef marginale del 33%, la plusvalenza subisce una tassazione pari a 2.970 euro

TASSAZIONE SOSTITUTIVA

Applicando invece l'imposta sostitutiva del 12,5%, la plusvalenza di 9.000 euro viene tassata con 1.125 euro e non concorre a formare l'imponibile Irpef

(*) Imposte e notaio. (**) Nel 2005 è stato sostituito lo scaldabagno

Tassazione sostitutiva/2

VENDITA DI AREA EDIFICABILE	
Data di acquisto	27 luglio 1995
Data di vendita	1° novembre 2006
Prezzo di acquisto	60.000
Prezzo di vendita	900.000
Costi di acquisto*	13.000
Spese di indagine geologica**	6.000
Plusvalenza	[900.000 - (60.000 + 13.000 + 6.000)] = 821.000

TASSAZIONE NORMALE

La plusvalenza di 821.000 euro è soggetta a tassazione separata (a meno che il contribuente opti per la tassazione ordinaria, e cioè destini la plusvalenza a comporre il reddito complessivo da assoggettare alle "normali" aliquote Irpef); l'imposta cioè si determina applicando alla plusvalenza l'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui si è prodotta la plusvalenza stessa. Ipotizzando di utilizzare l'aliquota del 33%, la plusvalenza subirebbe una tassazione di euro 270.930

TASSAZIONE SOSTITUTIVA

Applicando invece l'imposta sostitutiva del 12,5%, la plusvalenza di 821.000 euro viene tassata con 102.625 euro

(*) Imposte e notaio. Si ricordi che il costo di acquisto va rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (nel giugno 1995 l'indice era di 100,26 punti, nel novembre 2005 - ultimo dato disponibile - l'indice era di 126,1 punti) - (**) Sostituite nel 2005

Provincia di Reggio Calabria

Settore Viabilità
Via Modena 1 - 89132 Reggio Calabria
Tel. 0965.364652 - fax 0965.364561
www.provincia.rc.it

ESTRATTO DAL BANDO DI GARA PER LICITAZIONE PRIVATA

Stazione appaltante: Provincia di Reggio Calabria, Servizio responsabile: Settore Viabilità. Oggetto dell'appalto: Licitazione privata per l'affidamento di lavori di esecuzione, dei lavori relativi alla sistemazione ed ampliamento della S.P. Bovia Marina - Bovia. Tipo di appalto: esecuzione. Luogo di esecuzione: l'iterario interessato dall'intervento è quello del Comune di Bovia Marina. Entità dell'appalto: a) importo complessivo dell'appalto (compresi oneri per la sicurezza): € 1.700.603,00 (millesettecentotommasessantotto euro e 00/100). b) importo dei lavori soggetti a ribasso: € 72.800,00 (settantaduemillesettecento euro). c) importo dei lavori non soggetti a ribasso: € 1.627.803,00 (millesettecentotommasessantotto euro). Lavorazioni di cui si compone l'intervento: (DPR 34/00 e smi). Cat. Prev. OC3; E.1.288.28; Class. IV; Cat. Scelta: Scelta: OS21; E.431.976.72; Class. II. Procedura ristretta. Criterio di aggiudicazione: Prezzo più basso. Modalità di presentazione dell'offerta: gara, determinato mediante offerta a prezzi unitari. Scadenza fissata per la ricezione dell'offerta: il 12 dicembre 2005 alle ore 12,00. Il Dirigente: Ing. Domenico I. Cuzzola Il Presidente: Ing. Pietro Fuda

PROVINCIA DI LECCO

ESTRATTO BANDO DI GARA

La Provincia di Lecco indice pubblico incanto automatico presso le sedi della Provincia, Bando n. 2005/2008, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 157/99. Amministrazione appaltante: la Provincia di Lecco, via Umberto I, 13, Lecco, tel. 0324.632525, fax 0324.632547. Il sito internet di cui al punto 2 sotto la voce "incanti pubblici". Le offerte, redatte in lingua italiana, conformi alle specifiche di incarico dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del 19/12/2005, all'indirizzo di cui al punto 2. Responsabile del procedimento è Antonia Casali, responsabile dell'U.O.C. Provveditorato ed Economato della Provincia di Lecco. Il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più basso, nel rispetto delle specifiche tecniche dettagliate nel capitolato d'appalto. Lecco, 30 novembre 2005. LA RESPONSABILE Antonia Casali

MINISTERO DELLA DIFESA

CENTRO GESTIONE SCORTE NAVALI

Viale S. Bartolomeo, 400 - La Spezia

Questa Amministrazione intende stipulare, ai sensi del D.Lgs. 358/92 e del D.P.R. 57/94, i seguenti contratti per l'approvvigionamento delle Parti di Risparmio relative agli apparati impiantati sulle scorte navali (installati a bordo di varie Unità Navali), a trattativa privata, in quanto la fornitura non possono che essere affidate alle ditte costruttrici o alle ditte esecutrici delle parti di ricambio, essendo le uniche in grado di fornire i materiali con i requisiti tecnici ed il grado di perfezione richiesti per garantire il rispetto delle condizioni di servizio ed il corretto funzionamento delle apparecchiature.

Sistema Argo 30 e Dardo "E" Pegaso, ditta Galileo Avionica S.p.A., importo presunto Euro 150.000,00.

IL CAPO SERVIZIO AMMINISTRATIVO C.V. Mauro Marini questo avviso è sul sito: <http://www.ilsolare24ore.com/system/legale>

A.T.E.R. DELLA PROVINCIA DI VITERBO

Via I. Garibaldi, 78/A - Viterbo
C.F. 80009100461 - P.IVA 00400558

AVVISO ESITO DI GARA

Oggetto: Pubblico incanto del 20/09/2005 per l'appalto di lavori costruttivi di 1° lotto di 450,00 m. q. di locali commerciali e relative pertinenze - Centro Civico e Auditorium in loc. Sante nel Comune di Capranica. Si rende noto che con provvedimento del Direttore Generale n. 94 del 20/12/2005 è stato definitivamente aggiudicato l'appalto dei lavori in oggetto. Pubblico incanto medesimo offerto a prezzi unitari n. 21, 1 lotto c. 1 lotto 1, 10994 e c.m.i. Imprese partecipanti: 38 Imprese Ammesse: 31 Imprese Escluse: 1. Venditore: ATI IMC Engineering srl, R.S. Ambiente 91 srl. Importi di aggiudicazione: € 1.401.913,32 compresi oneri per la sicurezza oltre all'IVA con un ribasso del 19,90%. La Direzione Lavori sarà affidata all'ing. Angelo Biondini. Viterbo 30/11/2005. DIRETTORE GENERALE Ugo Gagli

Novara Aquilone S.p.A.

Società d'Investissement à Capital Variable
26, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg
R.C.S. Lussemburgo B-63 851

Avviso di convocazione dell'Assemblea Generale Straordinaria degli azionisti

Gli azionisti di NOVARA AQUILONE SICAV (la "Società") sono convocati all'Assemblea Generale Straordinaria della Società che sarà tenuta presso gli uffici di Dexia Banque Internationale à Luxembourg, 7 rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Lussemburgo, il 28 dicembre 2005 alle ore 4:15 p.m. per deliberare sulle seguenti proposte di modifica dell'atto costitutivo:

Ordine del Giorno

- Per assoggettare la Società alla parte I della legge del 20 dicembre 2002 sugli organismi di investimento collettivo e riscrivere gli articoli 4, 5, 17, 21, 24, 27 e 31.
- Nel contesto, di queste modifiche, si propone di modificare lo scopo della Società all'art. 4 dell'atto costitutivo in modo che si legga quanto segue: "Scopo esclusivo della Società è di investire i fondi disponibili in titoli trasferibili e altre attività finanziarie liquide consentite dalla legge, diversificando i rischi d'investimento e offrendo ai suoi azionisti i vantaggi derivanti dalla gestione delle attività dei Comparti della Società. La Società può adottare tutte le misure ed effettuare tutte le transazioni che ritiene utili per l'adempimento e la realizzazione del suo scopo entro i limiti consentiti dalla parte I della legge del 30 marzo 1988 relativa agli organismi di investimento collettivo, da qualunque legge sostitutiva o dai relativi emendamenti."

Per sostituire all'atto costitutivo vigente attualmente con un nuovo testo coordinato dello stesso. Il testo coordinato dell'atto costitutivo è disponibile gratuitamente presso la sede legale della Società. L'Assemblea Generale Straordinaria della Società non potrà deliberare validamente, se almeno la metà del capitale non sarà presente e/o rappresentata. La deliberazione da adottarsi dovrà essere sostenuta da almeno due terzi dei voti degli azionisti presenti o rappresentati. Gli azionisti che non possano partecipare personalmente all'assemblea sono invitati a spedire un modulo di procura debitamente compilato e firmato alla Dexia Banque Internationale à Luxembourg, 7 rue Thomas Edison, L-1445 Strassen Lussemburgo, in modo che arrivi entro il 22 dicembre 2005. Lussemburgo, 9 dicembre 2005

Il Consiglio di Amministrazione

GS S.p.A.

Sede legale in Milano, v. Caldera 21
Capitale sociale Euro 464.941.776,411 i.v.
Cod. Fisc. e n. di iscrizione nel Registro Imprese di Milano 00295900637
Partita IVA 1268379053 - R.L.A. di Milano n. 356833
(soggetta a l'attività di direzione e coordinamento di CAPREQUOR S.A.
con sede in Parigi, France, C. avenue Raymond Poincaré)

Avviso agli Azionisti relativo alla distribuzione di dividendi

Si avvisano i signori Azionisti che l'Assemblea ordinaria del 9 maggio 2005 ha deliberato di distribuire agli azionisti il dividendo in ragione di Euro 0,15 (zerovinciquattindici per azione) da distribuire ad ogni azione delle n. 92.490.640 azioni di nominali Euro 0,5 ciascuna, costituito il capitale sociale e.

Il pagamento sarà effettuato a partire dal 9 dicembre 2005 contro stacco del coupon A presso la seguente cassa incaricata SANPAOLO Mil S.p.A.

L'Amministrazione Delegata i Gidder Finlay &