

Consiglio dei ministri. Via libera al Ddl per snellire la burocrazia **Pag. 31**

Agenzie fiscali. Le Entrate rinnovano le cariche di vertice **Pag. 31**

Immigrati/1. Più facile il ricongiungimento **Pag. 35**

Immigrati/2. Passa alle Poste la gestione dei permessi di soggiorno **Pag. 35**

Sabato 2 Dicembre 2006

www.ilssole24ore.com/norme

Manovra 2007. I contenuti del testo definitivo dell'emendamento del Governo al disegno di legge finanziaria

Immobiliari, uno sconto limitato

Stretta attenuata solo per i fabbricati abitativi acquisiti negli ultimi tre anni

Gian Paolo Tosoni

La stretta sulle società di comodo è attenuata soltanto per i fabbricati abitativi acquisiti o rivalutati negli ultimi tre anni (si veda «Il Sole-24 Ore» di ieri). La versione definitiva dell'emendamento presentato dal Governo al disegno di legge Finanziaria 2007 dispone infatti che relativamente alle immobilizzazioni costituite da beni immobili a destinazione abitativa, acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti, la percentuale per la determinazione del ricavo

percentuali si applicano non sui valori dell'esercizio ma sul valore medio dell'esercizio in corso e dei due precedenti.

In materia di società non operative si realizza quindi l'ennesimo ripensamento da parte del legislatore fiscale che modifica una disposizione di legge introdotta da appena sei mesi.

Nella fattispecie l'intervento legislativo è opportuno ma insufficiente in quanto anche per gli altri immobili (fabbricati strumentali per natura e terreni agricoli) non sempre è oggettivamente possibile conseguire un ricavo pari al 6% del costo di acquisizione. Per i terreni agricoli, peraltro, la legge 203/82 prevede un regime legale di determinazione del canone di affitto.

Per quanto riguarda i beni immobili, quindi, le società dovranno scomporli in due categorie: i fabbricati strumentali, terreni agricoli e fabbricati abitativi acquisiti da oltre tre anni (o non rivalutati negli ultimi tre anni) per i quali la percentuale per il ricavo minimo è del 6 e quella per la determinazione del reddito è del 4,75%; fabbricati abitativi acquisiti o rivalutati nell'esercizio o nei due precedenti la percentuale per il ricavo è del 4% e quella per il reddito è del 3 per cento. Ai fabbricati abitativi (categoria catastale A, escluso A/10) dovrebbero essere assimilati anche le relative pertinenze ancorché accatastate nella categoria C.

L'applicazione di percentuali diverse richiede che anche la media con i valori del biennio precedente sia determinata separatamente.

Un'altra modifica riguarda le immobilizzazioni finanziarie per le quali è prevista la percentuale di ricavo minimo pari al 2% e di reddito minimo dell'1,5

per cento. L'emendamento inserisce in questa fattispecie anche gli strumenti finanziari e le obbligazioni, oltre alle quote di partecipazione in società di persone. Per queste ultime essendo finora non previste, scattava la percentuale di ricavo minimo del 15% prevista per la categoria residuale delle altre immobilizzazioni (circolare 48/E/1997).

L'aumento dei coefficienti di determinazione dei ricavi e del reddito minimi, introdotto dal Dl 223/2006, aveva costretto le società di capitali — che sulla base delle nuove percentuali risultavano non operative per il periodo di imposta 2005 — al ricalcolo dell'acconto Ires 2006. Con le modifiche proposte ora dal Governo — che (se l'emendamento sarà approvato) si applicheranno dal periodo d'imposta in corso al 4 luglio 2006 — risulterà che l'acconto Ires è stato versato in misura eccedente a quella necessaria.

Si pensi, ad esempio, a una Srl che possedeva delle quote di una Snc alle quali, in assenza dell'emendamento, si è dovuto applicare il coefficiente di redditività del 15%, mentre ora si applica quello del 2 per cento. Questa società che risultava di comodo con le precedenti percentuali non lo è più con le nuove; ne consegue che il ricalcolo dell'acconto non doveva essere eseguito. Allo stesso modo una Srl che possedeva degli immobili a destinazione abitativa acquistati nel 2004 ha ricalcolato l'acconto applicando la percentuale del 4,75% in luogo del 3 per cento. In entrambi i casi, i contribuenti potranno recuperare l'acconto eccedente in sede di versamento delle imposte a saldo per l'anno 2006 o primo acconto per l'anno 2007.

Taglio ridotto

Società immobiliari: i nuovi limiti per la determinazione della non operatività - Periodo di riferimento: 2006

Tipo di immobile	Periodo di acquisto	Ricavi (%)	Reddito minimo (%)
Immobili residenziali	2004-2006	4,00	3,00
	2003 e precedenti	6,00	4,75
Altri immobili e navi	In ogni caso	6,00	4,75

La riduzione delle soglie vale solo per tre esercizi

Un'agevolazione a tempo

Walter Grossmann

Nella versione definitiva dell'emendamento, l'alleggerimento previsto per le società non operative si sgombrava e ne diventa più complicata la gestione. Rimane, però, l'applicazione retroattiva per il 2006.

Infatti, la riduzione delle aliquote dal 6% al 4%, che rilevano per la determinazione dei ricavi minimi, vale solo per i primi tre esercizi, cioè per gli immobili residenziali acquistati nell'esercizio di riferimento e nei due precedenti. La stessa limitazione temporale si applica anche per il parametro dei redditi minimi, qualora la società sia qualificata come non operativa: 3% per i primi tre esercizi, 4,75% per quelli successivi.

Alla società resta la possibilità di ricorrere all'interpello disapplicativo ai sensi dell'articolo 37-bis del Dpr 600/1973, che in base alla norma proposta è stato ampliato. Infatti, è stato soppresso il riferimento alle «situazioni di carattere straordinario», per cui il

contribuente può esporre comunque le ragioni che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi presunti in presenza di oggettive situazioni.

La determinazione dei ricavi minimi, da verificare con quelli effettivi, deve essere effettuata sulle risultanze medie dell'esercizio di riferimento e dei due precedenti. Con le nuove distinzioni tra immobili residenziali e altri immobili e la suddivisione di quelli residenziali in base alla data di acquisizione, i conteggi diventano più complessi e non si conoscono ancora i metodi di calcolo. Innanzitutto bisognerà analizzare con riferimento a ciascuno degli ultimi tre esercizi, rilevanti per il calcolo della media, la stratificazione temporale degli immobili in ordine alla data della loro acquisizione; questo almeno per gli immobili abitativi acquistati dal 2002 in poi. Facciamo un esempio. Nel 2004, il primo dei tre esercizi per la verifica della media, bisogna applicare la riduzione sugli immobili acquistati

nel 2004, 2003 e nel 2002; nel 2005 si farà riferimento, per l'aliquota ridotta, agli immobili del periodo 2005-2003, mentre nel 2006 si farà riferimento al triennio 2006-2004.

Esiste però anche un'altra lettura della norma, con un conteggio più semplice, ma meno vantaggioso per il contribuente: si limita l'applicazione della percentuale ridotta in modo assoluto agli immobili residenziali acquistati nell'esercizio di riferimento e nei due precedenti. Nell'esempio di prima, l'ambito temporale resterebbe bloccato agli immobili acquistati nel triennio 2004-2006, e così anche per il calcolo delle medie degli anni precedenti. Pertanto, considerando i conteggi per il 2005, la riduzione si potrebbe applicare solo per gli immobili del 2005 e 2004, mentre per i conteggi del 2004 l'aliquota ridotta rimarrebbe solo per gli acquisti di quell'anno. Né dalla relazione all'emendamento, né dalla relazione tecnica si evince quale metodo sia quello corretto.

queste società viene infatti riconosciuta l'esclusione da Ires e Irap, mentre le azioni possedute vengono escluse dalla Pex sulle partecipazioni di controllo o collegamento.

A fronte di questo regime fiscale agevolato, le Siiq dovranno versare un'imposta del 20% (sostitutiva delle imposte sui redditi e sull'Irap) sulla differenza tra il valore nominale degli immobili posseduti e il costo fiscalmente riconosciuto. Il versamento può essere dilazionato in massimo cinque anni.

Definito anche il regime fiscale per il conferimento di

più immobili. Se si tratta di residenze si applica l'imposta di registro del 7%, più quella ipotecaria del 2%, più la catastale dell'1%; se si tratta di immobili strumentali, il regime ipotecaria diventa 3%+1 per cento. Più in generale, in caso di conferimento o cessioni alle Siiq è previsto il dimezzamento (dal 4% al 2%) delle imposte di registro e ipotecaria, in linea con le agevolazioni ai fondi immobiliari (già introdotte, con modifiche, al Dl 223/2006). Nel primo anno si stima un saldo positivo di gettito di 34 milioni.

In arrivo la nuova regolamentazione

Il reddito di trust e beneficiario non sfugge all'Ires

Angelo Busani

Il trust si prepara a fare il suo ingresso ufficiale nella disciplina delle imposte sui redditi: infatti, un emendamento del Governo al disegno di legge Finanziaria 2007 prende in considerazione i redditi del trust e dei beneficiari del trust e ne attua una regolamentazione e classificazione, dopo anni di complesse discussioni sul punto, in assenza di una disciplina normativa in materia.

Il tema da affrontare era quello di ritenere il trust un soggetto fiscalmente autonomo oppure un'entità "trasparente"; argomento correlato era poi quello di capire quale fosse il trattamento da riservare ai redditi "ribaltati" dal trust sui beneficiari durante la vita del trust stesso: ci poteva essere il caso dei beneficiari non individuati, il caso dei beneficiari individuati ma non percettori di reddito e il caso dei beneficiari percettori di reddito durante la vita del trust.

L'emendamento innanzitutto sposa la tesi maggiormente sostenuta tra gli addetti ai lavori e pertanto dispone la collocazione del trust tra i soggetti passivi Ires, parificandoli agli enti commerciali oppure agli enti non commerciali, a seconda che il trust eserciti, o meno, l'attività commerciale in via esclusiva o principale.

Peraltro, nel caso in cui l'atto istitutivo del trust individui i beneficiari, i redditi conseguiti dal trust «sono imputati in ogni caso» ai beneficiari stessi in proporzione alla quota di partecipazione di ciascun beneficiario nell'atto istitutivo del trust o in altri documenti successivi (in mancanza di detta ripartizione, l'imputazione si farebbe invece per quote eguali).

Pare dunque di capire che, per il legislatore, il discrimine tra l'imputazione dei redditi sul trust piuttosto che sui beneficiari non sia correlata tanto al fatto che i beneficiari, oltre a essere individuati, già percepiscano redditi durante la vita del trust, quanto al fatto che l'atto istitutivo del trust operi una mera individuazione dei beneficiari stessi: in quest'ultimo caso, dunque, il trust diverrebbe trasparente, mentre nel primo caso i redditi maturerebbero sul soggetto trust, sulla base delle regole dell'ente commerciale o non commerciale, a seconda dei casi.

Quanto alla residenza del trust, l'emendamento si esprime

nel senso che si considerano residenti nel territorio dello Stato, salvo prova contraria, i trust istituiti in Paesi diversi da quelli indicati nell'elenco di cui al Dm 4 settembre 1996 (sono gli Stati che consentono lo scambio di informazioni ai sensi delle convenzioni per evitare le doppie imposizioni) quando almeno uno dei beneficiari e almeno uno dei beneficiari del trust siano fiscalmente residenti in Italia.

Inoltre, sempre secondo l'emendamento governativo, si dovrebbero considerare residenti in Italia i trust istituiti in Stati diversi da quelli di cui al predetto elenco qualora, successivamente all'istituzione del trust, un soggetto residente in Italia effettui in favore del trust un'attribuzione che determini il trasferimento della proprietà di beni immobili o la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari.

Quanto infine alla classificazione dei redditi conseguiti dai beneficiari del trust, l'emendamento propone di aggiungere una nuova lettera (la g-sexies) all'articolo 44, comma 1, del Tur, di modo che i redditi imputati al beneficiario di trust assumano la qualificazione di redditi di capitale.

LUNEDÌ SUL SOLE

NORME E TRIBUTI

GLI INCENTIVI AL RISPARMIO ENERGETICO

Le nuove detrazioni previste dalla Finanziaria 2007 per il risparmio energetico rappresentano un'alternativa più conveniente al 36 per cento

Giustizia e sentenze
Anche le società di fatto possono essere dichiarate fallite dopo un anno dalla cessazione dell'attività

Autonomie locali
Dal 1° gennaio 2007 prenderà definitivamente avvio per tutti gli enti locali il sistema informativo delle operazioni degli enti pubblici (Siope)

L'Esecutivo scopre le carte sulle compagini di investimento quotate

Società su misura per gli affitti

Massimo Frontera

Prevalente attività di acquisizione e costruzione di immobili per l'affitto; obbligo di redistribuire almeno l'85% degli utili; quotazione in mercati regolamentati per i titoli di partecipazione; tetto del 51% a favore di ciascun socio sia per i diritti di voto in assemblea, sia per i diritti di parteci-

pazione agli utili. Poggia su questi pilastri l'architettura delle società d'investimento immobiliare quotate (Siiq), il nuovo strumento previsto da un emendamento del Governo alla Finanziaria, in discussione al Senato.

L'attività di locazione immobiliare, precisa il comma 3 del nuovo articolo 5-bis, viene considerata prevalente «se gli immobili

posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale a essa destinati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del mondo economico».

Quanto alla redistribuzione dell'85% degli utili di ciascun esercizio, l'obbligo va applicato al valore che risulta più elevato

fra «gli utili netti derivati da attività di locazione immobiliare» e «l'utile complessivo di esercizio». I proventi sono soggetti a un'imposta del 20%, che diventa una ritenuta a titolo di acconto se il beneficiario è un imprenditore individuale, una Snc, una Sas o una Spa.

L'elemento più interessante della novità è il regime fiscale agevolato riservato alle Siiq. A



Sheraton
Sentirsi a casa