

stale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347».

b) all'articolo 74, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

«1-bis. Per le violazioni conseguenti alle richieste di cui all'articolo 53-bis, si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471».

Vengono estesi all'accertamento relativo all'imposta di registro i poteri di indagine previsti in materia di Iva e imposte dirette.

APPALTATORE RESPONSABILE

Articolo 36, commi 28 e 34

L'appaltatore risponde in solido con il subappaltatore della effettuazione e del versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti a cui è tenuto il subappaltatore.

Le disposizioni di cui ai commi da 28 a 33 si applicano, in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi successivamente all'entrata in vigore del presente decreto, ai soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 e, in ogni caso, ai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Le disposizioni stabilite dall'articolo 36 (dal comma 28 al comma 34) introducono la responsabilità solidale di appaltatore e subappaltatore.

IVA RIDOTTA

Articolo 37, comma 1

Nella tabella A, parte terza, allegata al decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, concernente i beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%, sono soppresse le voci di cui ai numeri 62), 64), 123-bis), 127-decies) e la voce numero 122) è sostituita dalla seguente: «122) prestazioni di servizi relativi alla fornitura e distribuzione di calore-energia per uso domestico, derivante dall'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili».

Passa all'aliquota ordinaria la fornitura di calore-energia per uso domestico, se non deriva da fonti rinnovabili.

AREA FABBRICABILE

Articolo 37, comma 2

Ai fini dell'applicazione del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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.

Il comma 2 dell'articolo 37 identifica un'area «fabbricabile» ai fini Iva.

AMMORTAMENTO

Articolo 37, comma 7

Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20% e, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo.

Ai commi 7 e 8 dell'articolo 37, le regole per valutare il costo dei fabbricati strumentali all'attività di impresa.

PIANI PARTICOLAREGGIATI

Articolo 37, comma 15

L'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è abrogato. Il periodo precedente ha effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Sono abolite l'aliquota agevolata all'1% ai fini dell'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa per i trasferimenti di immobili compresi nei piani urbanistici particolareggiati.

FABBRICATI STORICI E ARTISTICI

Articolo 37, comma 22

In deroga all'articolo 3 della legge 27 luglio 2000, n. 212, le agevolazioni di cui agli articoli 11, comma 2, della legge 30

dicembre 1991, n. 413, e 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, devono intendersi riferite alle unità immobiliari classificate catastalmente come abitazioni ed effettivamente adibite ad uso abitativo.

I commi 22, 23 e 24 dell'articolo 37 precisano i criteri per determinare il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico e artistico. Si tratta dell'interpretazione autentica delle norme vigenti, conseguente anche a ripetuti interventi della Corte di cassazione e a circolari dell'agenzia delle Entrate.

PLUSVALENZA TASSATA

Articolo 38, comma 38

All'articolo 67, comma 1, lettera b), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del presidente della Repubblica 29 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) le parole «o donazione» sono soppresse;
b) in fine, sono aggiunte le seguenti parole: «In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante».

È imponible, in base ai commi 38 e 39 dell'articolo 38, la plusvalenza realizzata

in occasione della vendita di immobili ricevuti tramite donazione.

DICHIARAZIONI ICI

Articolo 38, comma 53

A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (Ici), di cui all'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ovvero della comunicazione prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta.

Ai commi 53, 54 e 55 dell'articolo 38 modalità semplificate per pagare l'Ici.

ESENZIONI ICI

Articolo 40

All'articolo 7 del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, il comma 2-bis è sostituito dal seguente:

«2-bis. L'esenzione disposta dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale».

Si restringe il campo delle esenzioni Ici.

DOMANI

Irpef e lavoro autonomo

La seconda puntata degli approfondimenti dedicati alla «manovra d'estate» del Governo

? L'esperto risponde

L'acquisto della prima casa dalla società non costruttrice

■ A fine mese stipulerò il rogito per l'acquisto della mia prima casa. La parte venditrice è una società immobiliare, costituita in Srl, che ha affidato la costruzione dell'immobile a un'altra società. Alla luce delle nuove norme introdotte dalla manovra-bis, questa operazione si configura come esente Iva e quindi soggetta all'imposta di registro del 3% da applicarsi sul valore catastale?

Giovanni Pimazzoni

► Vende con Iva ordinaria l'impresa che costruisce anche mediante affidamento di appalto ad altra impresa. Nel caso prospettato dal lettore, si applicherà quindi l'Iva al 4% sul prezzo dichiarato (e non sul valore catastale).

L'adeguamento richiesto per gli immobili storici

■ Sul Sole-24 Ore di sabato si affermava che, secondo il Dl in corso di pubblicazione, la norma di cui all'articolo 11, comma 2 della legge 413/91 si intenderebbe applicata soltanto agli immobili residenziali e si prevederebbe il recupero della relativa maggiore imposta relativa agli anni precedenti. Nell'edizione del giorno successivo è stato però precisato che l'articolo 37, comma 24 del decreto legge semplicemente sopprime il comma 2 dell'articolo 11. Mi è forse sfuggita qualche altra disposizione? Faccio notare che l'eventuale retroattività sarebbe in contrasto con l'articolo 3 dello Statuto dei diritti del contribuente (e, a mio avviso, potrebbe anche contrastare con l'articolo 53 della Costituzione). L'utilizzo dell'interpretazione autentica sarebbe nel caso in esame inconfondibile e in contrasto con l'articolo 1, comma 2 dello Statuto citato.

Giancarlo Tomasin

► Il comma 22 dell'articolo 37 del decreto legge recita: «Le agevolazioni di cui agli articoli 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, e 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, devono intendersi riferite alle unità immobiliari classificate catastalmente come abitazioni ed effettivamente adibite a uso abitativo».

Il successivo comma 23 poi sancisce che «i contribuenti che hanno adottato comportamenti difformi rispetto all'interpretazione autentica di cui al comma precedente possono regolarizzare la propria posizione entro il 31 ottobre 2006, senza pagamento di sanzioni e interessi e con possibilità di dilazionare il pagamento delle imposte sui redditi e dell'imposta comunale sugli immobili dovute in tre rate annuali di pari importo. Il versamento integrale dell'importo dovuto o della prima rata va effettuato entro il 31 ottobre 2006. Sulle residue rate, da pagare entro il 31 ottobre 2007 e il 31 ottobre 2008, sono calcolati gli interessi legali a decorrere dal 1° novembre 2006. In caso di mancato pagamento delle rate successive alla prima, le relative somme, comprensive di interessi legali e sanzioni pari al 30 per cento, sono iscritte a ruolo ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602».

Il rogito corretto per l'uso-ufficio

■ Ringrazio del servizio e chiedo aiuto nell'interpretazione delle nuove norme della manovra-bis. In primo luogo, da che data sarà vigente la nuova normativa?

Inoltre, vi chiedo un consiglio sulla mia condizione di prossimo acquirente di immobile. La situazione è la seguente:

— in quanto privato ho in fase di acquisto un immobile categoria A/10, destinazione ufficio;

— il venditore è una Srl avente per oggetto attività di compravendita, gestione e amministrazione di immobili;

— il rogito potrà stipularsi solo dopo l'entrata in vigore della nuova normativa.

Vorrei sapere:

■ quali componenti fiscali graveranno sulla transazione, Iva e/o imposta di registro?

■ In che misura percentuali?

■ Su quali importi vanno calcolate le rispettive percentuali, sul valore catastale o sul prezzo effettivamente pagato e dichiarato in atto?

■ Se viceversa l'acquisto fosse effettuato da una ditta individuale, quali sarebbero le imposte e in che percentuali?

■ E, sempre nel caso di ditta individuale, l'Iva corrisposta sulla transazione genererà credito d'imposta da poter utilizzare per gli anni successivi?

Ciro Andrean

► Se, come pare di capire dal quesito, si tratta di una vendita effettuata da un soggetto non costruttore del bene venduto, l'operazione diventa Iva esente e quindi si applicherà non più l'Iva al 20% ma il registro al 10%; la base imponible è il prezzo dichiarato e non il valore catastale. La tassazione non è condizionata dalla qualità dell'acquirente. Non si forma alcun credito d'imposta.

Per quanto riguarda l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, trattandosi di un decreto legge esse saranno efficaci dal giorno di pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» o dal giorno successivo (naturalmente, dovranno poi essere convertite definitivamente in legge dalle Camere entro 60 giorni). Alcune disposizioni del Dl prevedono peraltro un'entrata in vigore differente, che viene specificata di volta in volta nei commi del decreto legge.

Le locazioni di fabbricati passano all'imposta di registro

■ Il decreto legge prevede l'applicazione dell'Iva sia per le cessioni dei fabbricati da parte dei costruttori entro 5 anni dall'ultimazione lavori, sia per le cessioni di fabbricati 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. Questa equiparazione può essere estesa anche ai fini degli affitti di case abitative, sia da parte delle imprese di costruzione che hanno costruito gli alloggi (Iva al 10%) sia da parte delle imprese che hanno compiuto opere di recupero sugli alloggi di loro proprietà (Iva al 10%).

► Il decreto legge (articolo 36, commi 8 e 10) modifica il regime Iva delle locazioni dichiarando esenti da Iva «le locazioni... di fabbricati». Quindi, rispetto al passato, divengono esenti da Iva tutte le locazioni di fabbricati, comprese quelle finanziarie; pertanto anche le locazioni riguardanti gli immobili strumentali e quelli destinati a uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita».

Ne deriva che le locazioni di fabbricati sono esenti da imposta sul valore aggiunto e sono quindi soggette a imposta di registro proporzionale; mentre la locazione finanziaria dei suddetti fabbricati è esente da Iva ma è soggetta a imposta di registro in misura fissa.

RISPOSTE A CURA DI ANGELO BUSANI

MANOVRA-BIS

GUIDA ALLE NOVITÀ IN SETTE PUNTATE

Gli immobili

1

- Le disposizioni per il contrasto all'evasione nel settore immobiliare
- Come cambieranno i rogiti
- Le modifiche per Iva e registro