

La manovra d'estate/1. Imponibili soltanto le vendite entro quattro anni dalla costruzione

L'abitazione esce dall'Iva

Società alle prese con la rettifica - Possibili effetti sul 2006

Roberto Arduini
Angelo Busani

Con il provvedimento di conversione del decreto legge «Bersani-Visco», (di recente varato dal Parlamento) si è compiuto il disegno del Governo di collocare tutte le operazioni inerenti fabbricati abitativi nell'ambito di quelle esenti da Iva.

A questa regola fanno eccezione le cessioni effettuate dall'impresa costruttrice o da quella che abbia effettuato interventi di restauro o di ristrutturazione entro quattro anni dall'ul-

LE LOCAZIONI

Con il decreto legge prevista l'esenzione per gli immobili in affitto ad eccezione di quelli strumentali

IL DUBBIO

Restano ancora da chiarire le regole da seguire per gli edifici terminati entro il 4 luglio 2002 e non ceduti nel quadriennio

timazione dei lavori. Queste ultime operazioni, infatti, restano Iva imponibili.

A fare le spese del nuovo regime appena introdotto, diventando operazioni Iva esenti, sono pertanto:

- da un lato, la locazione di immobili abitativi, effettuata dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita; operazione che era Iva imponibile con un'aliquota del 10%, ai sensi della voce 127-ter (ora soppressa) della Tabella A, parte III, del Dpr 633/1972;
- dall'altro lato, le cessioni di fabbricati abitativi effettuate

dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale la rivendita di fabbricati, che erano operazioni imponibili (ai sensi del punto 8-bis dell'articolo 10 del Dpr 633/1972). Queste imprese, di conseguenza, potevano detrarre l'Iva sugli acquisti (ai sensi del punto 1 dell'articolo 19-bis dello stesso Dpr 633/1972).

Il nuovo regime

Ora, a seguito della conversione in legge del decreto 223 del 2006, nella disciplina Iva vengono sancite:

- con il nuovo articolo 10, punto 8, l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto per tutte le locazioni di fabbricati, fatta eccezione per quelli strumentali; questa modifica colloca nell'area dell'esenzione dall'Iva le locazioni degli immobili (e loro pertinenze) a destinazione abitativa;

- con il nuovo articolo 10, punto 8-bis, viene invece sancita l'esenzione dall'Iva per le cessioni di fabbricati diversi da quelli strumentali (e quindi anche per quelli abitativi), escluse quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori, dalle imprese costruttrici o da quelle che vi hanno eseguito interventi di restauro o di ristrutturazione.

Lavori chiusi prima del D.I.

L'introduzione di nuovi casi di esenzione ha sollevato il problema, con riguardo ai fabbricati abitativi ultimati e posseduti al 4 luglio 2006, della indebitabilità dell'Iva spesa in acquisto dalle imprese che prima della riforma effettuavano operazioni di vendita e locazione imponibili, ora divenute esenti. Dopo le modifiche al decreto legge 223, introdotte durante la sua conversione, il problema è stato risolto mediante l'introduzione, in sede di pri-

Tre percorsi per la casa

Locatore cedente	Conduttore/acquirente	Regime Iva	Registro	Ipotecarie catastali
Locazioni				
Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni	Chiunque (soggetti passivi o privati)	Esenti	2%	
Cessioni				
Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	4% (1ª casa) 10% (2ª casa) 20% (lusso)	168 €	168+168 €
Altri soggetti passivi di imposta	Chiunque	Esenti	3% (1ª casa) 7% (2ª casa)	168+168 € 3%

ma applicazione, della norma secondo la quale non va effettuata la rettifica della detrazione dell'imposta (che sarebbe prevista dall'articolo 19-bis del Dpr 633/1972).

L'indicazione si rivolge di fatto alle imprese che hanno per oggetto la rivendita di fabbricati, dal momento che le altre, già con la normativa previgente, non potevano detrarre l'Iva per l'acquisto e la manutenzione di fabbricati abitativi.

La norma precisa che, per le imprese costruttrici (e per quelle che hanno eseguito interventi di restauro e di ristrutturazione), la rettifica della detrazione non si applica limitatamente ai fabbricati abitativi i cui lavori di costruzione, restauro o ristrutturazione siano stati ultimati entro il 4 luglio 2002.

Per questi casi, dunque, l'Iva che è stata detratta per l'acquisto e l'effettuazione dei lavori di costruzione o di recupero non deve essere restituita all'Erario.

Dopo il 4 luglio 2002

Anche dopo la circolare 27/E/06 resta da chiarire la questione della rettificabilità dell'Iva spesa dall'impresa costruttrice (o ristrutturatrice)

per i fabbricati ultimati dopo il 4 luglio 2002 e non ceduti entro quattro anni (e inoltre resta da stabilire se questi quattro anni partono dalla data di ultimazione dei lavori o dal 4 luglio 2006, anche se dalla lettera della norma, e dalla mancanza di una disciplina transitoria, sembra doversi optare per la soluzione più sfavorevole per l'impresa, e cioè che i quattro anni cominciano a decorrere dall'ultima data dei lavori).

Conseguenze su quest'anno

Tra l'altro, la penalizzazione legata alla necessità della rettifica Iva potrebbe porsi per le imprese costruttrici già nel 2006. Si immagini un'impresa che ha ultimato il fabbricato a ottobre 2002 e lo vende a dicembre 2006. La cessione avviene in esenzione e l'impresa dovrà operare la rettifica dell'Iva detratta nell'ambito della dichiarazione relativa al 2006. Inoltre, per i fabbricati ceduti dopo quattro anni dall'ultima data di capite come opera l'articolo 19 bis-2 del Dpr 633/1972, una delle norme più complesse della disciplina Iva. La disposizione enuncia, ai commi 1 e 2, il principio in base al quale la detrazione dell'Iva va rettificata

se i beni dell'impresa sono «utilizzati per effettuare operazioni che danno diritto alla detrazione in misura diversa da quella inizialmente operata». Il comma 3 tratta proprio la questione dei mutamenti nel regime fiscale delle operazioni attive: per i beni ammortizzabili (e i fabbricati sono considerati sempre beni ammortizzabili ai fini Iva, ai sensi del comma 8) occorre, in caso di mutamento del regime fiscale, effettuare la rettifica versando l'Iva in precedenza detratta. Immaginando il caso di un fabbricato, ultimato dopo il 4 luglio 2002, non venduto e non locato entro quattro anni, la nuova legge provoca un cambio di regime, che si verifica anteriormente all'entrata in funzione del bene: quindi, applicando il comma 9 dell'articolo 19 bis-2 (secondo cui le rettifiche delle detrazioni sono effettuate nella dichiarazione relativa all'anno in cui si verificano gli eventi che le determinano), l'impresa costruttrice dovrebbe restituire l'Iva detratta con la dichiarazione relativa all'esercizio in cui sono scaduti i quattro anni.

www.ilsole24ore.com/norme
L'Abc della manovra-bis

Macchinari esclusi dal nuovo regime di indeducibilità

La stretta sui terreni risparmia gli impianti

Gianfranco Ferranti

Impianti e macchinari, anche se fissati al suolo, non rientrano nel regime di indeducibilità delle quote di ammortamento del costo delle aree occupate dai fabbricati e di quelle che ne costituiscono pertinenza (mentre vi rientrano i fabbricati strumentali per destinazione e per natura).

È questo l'unico chiarimento fornito sulla materia dalla circolare 28/E/06 delle Entrate, che ha invece rinviato la soluzione di altri dubbi interpretativi.

Una prima questione è se la norma in esame, pur avendo preso le mosse dalle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali e internazionali, sia o meno applicabile anche nei casi per i quali questi principi esonerano dall'obbligo di scorporo del valore del terreno. Nella Guida operativa per la transizione agli Ifrs, emessa dall'Oic, si afferma, ad esempio, che lo scorporo deve avvenire solo in caso di fabbricato cielo-terra e non per gli appartamenti, per i quali «l'impresa non possiede anche un terreno sottostante». Dovrà essere chiarito se tali casi rientrano o meno nell'ambito della norma in esame, che non vincola espressamente la propria applicazione ai soli casi in cui i principi contabili nazionali e internazionali obbligano a effettuare lo scorporo.

Altra questione riguarda gli immobili acquisiti in leasing. Nella risoluzione 19/E/04, l'Agenzia aveva affrontato il problema della deducibilità del canone di leasing su un terreno affermando che «in virtù del principio di equivalenza tra l'acquisizione del bene in proprio e l'acquisizione attraverso un contratto di locazione finanziaria, così come non sono ammesse in deduzione dal reddito d'impresa le quote di ammortamento di un terreno strumentale, non sono deducibili i canoni di locazione finanziaria

relativi ad un terreno acquisito in leasing»; restano, invece, deducibili, in applicazione dello stesso principio di equivalenza, gli interessi passivi impliciti relativi al contratto di leasing. Analogamente, nella risoluzione 69/E/04, l'Agenzia aveva confermato, in relazione a un contratto di leasing azionario, che la deducibilità dei canoni presuppone l'effettiva ammortizzabilità del bene concesso in godimento.

Applicando anche al caso in esame il principio della sostanziale equiparazione del trattamento fiscale del leasing di un terreno a quello che si sarebbe realizzato a seguito del suo acquisto in proprietà, si dovrebbe, quindi, giungere alla conclusione che non sia deducibile il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle di pertinenza di fabbricati strumentali acquisiti in leasing.

Dovrebbero, invece, restare deducibili gli interessi passivi che sono dovuti in base ai contratti di leasing, salva l'applicazione delle diverse disposizioni che stabiliscono limiti alla deducibilità degli stessi, quali quelle degli articoli 97 e 98 del Tuir, sul pro-rata patrimoniale e sulla thin capitalization, che le Entrate, nelle circolari 11/E e 46/E/05, hanno ritenuto applicabili anche agli interessi passivi impliciti nei canoni dovuti in base ai contratti.

Infine, il costo delle aree va determinato in misura pari «al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili» e, comunque, non inferiore al 20%, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo. La perizia deve essere effettuata una sola volta alla data di acquisto del fabbricato (e non al termine di ciascun esercizio), in quanto ha

soltanto la funzione di quantificare il costo storico ammortizzabile dell'area separatamente da quello del fabbricato e non di aggiornare periodicamente tale valore. Nonostante il tenore letterale della norma, si può considerare non necessario predisporre la perizia ai fini fiscali qualora esistano distinti valori storici del terreno e del fabbricato, fermo restando l'obbligo di rispettare il valore minimo determinato applicando la percentuale forfetaria.

Dubbi e chiarimenti

La disposizione

La manovra bis prevede l'indeducibilità delle quote di ammortamento del costo delle aree occupate dai fabbricati aziendali e di quelle che ne costituiscono pertinenza

Il chiarimento sui macchinari

L'agenzia delle Entrate, con la circolare 28/E/06, ha chiarito che la stretta sulla deducibilità non riguarda i macchinari

Le questioni in sospeso

La circolare 28/E non ha però affrontato una serie di questioni interpretative dubbie

In primo luogo, non è chiaro se la disposizione è applicabile anche quando i principi contabili nazionali e internazionali esonerano dall'obbligo di scorporare il valore del terreno

Altro dubbio riguarda gli immobili acquisiti in leasing. Seguendo le indicazioni date dalle Entrate in precedenti risoluzioni (19/E e 69/E/04), si dovrebbe concludere che non è deducibile il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle di pertinenza di fabbricati acquisiti in leasing



Milano, 9 agosto 2006

GRUPPO VENTAGLIO INFORMA

A seguito delle recenti notizie diffuse da alcuni quotidiani in merito alla relazione della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. sulla relazione semestrale al 30 aprile 2006, Ventaglio nel rilevare nelle notizie stesse erranee interpretazioni della realtà operativa del nostro Gruppo, precisa quanto segue:

- La relazione semestrale al 30 aprile 2006, così come approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 13 luglio 2006, è stata regolarmente assoggettata a revisione contabile limitata da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.
- La relazione emessa dai revisori in data 26 luglio 2006, in coerenza con quella rilasciata in occasione del bilancio al 31 ottobre 2005, non contiene un giudizio negativo sui dati contabili in essa riportati, bensì richiama le incertezze, ampiamente descritte nella relazione degli amministratori, circa la realizzazione finale delle operazioni straordinarie volte alla ristrutturazione finanziaria ed operativa del Gruppo che hanno permesso, in ogni caso, la riduzione dell'indebitamento finanziario per oltre 40 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente.

Ventaglio, nel ribadire pertanto la correttezza dei dati presentati nella relazione semestrale al 30 aprile 2006, comunica inoltre che:

- L'andamento delle vendite riporta, alla data del 7 agosto 2006, un risultato allineato con quello del precedente esercizio, nonostante lo sfavorevole andamento di talune destinazioni tradizionali come Egitto e Mar Rosso;
- Le operazioni di ristrutturazione e di contenimento dei costi sia fissi che variabili stanno determinando un buon recupero della marginalità che si accentua come sempre nel secondo semestre, periodo nel quale si concentra il 70 per cento del fatturato annuo del Gruppo;
- La posizione finanziaria netta al 30 aprile 2006 registra un miglioramento di circa 45 milioni di euro rispetto sia all'esercizio precedente sia alla prima chiusura trimestrale del 2006, grazie alla cessione del resort Playa Maroma in Messico avvenuta nel mese di maggio, di cui Ventaglio ha comunque mantenuto l'esclusiva per il mercato italiano;
- La probabile imminente cessione del resort Gran Dominicus nella Repubblica Dominicana, con il mantenimento dell'esclusiva, comporterebbe un'ulteriore riduzione dell'indebitamento finanziario di circa 40 milioni di euro;
- La prossima apertura, prevista nel mese di ottobre, dell'aeroporto internazionale nell'isola di Boa Vista (Capo Verde) permetterà al Gruppo di raddoppiare i già promettenti flussi turistici su

questa nuova destinazione;

- Il completamento della costruzione del nuovo villaggio Rosa de Bayahibe nella Repubblica Dominicana, previsto entro fine anno 2007, consentirà inoltre di compensare ed incrementare il numero di clienti/passeggeri su questa storica destinazione per il Gruppo;
- Sono in fase avanzata le trattative con diversi potenziali partners ed investitori di prestigio per l'ingresso degli stessi nel capitale di Ventaglio e per la condivisione con essi delle politiche di ristrutturazione finanziaria dell'indebitamento complessivo e del piano industriale, anche attraverso l'inserimento concordato di nuove figure manageriali con comprovata e sicura competenza nel settore turistico.

Tutto ciò premesso, nel ringraziare ancora una volta la rete delle Agenzie e gli oltre 600.000 clienti che, con piena soddisfazione, hanno scelto tra i nostri marchi VentaClub, Columbus, Caleidoscopio, UTAT e Best Tours le mete dei loro viaggi e delle loro vacanze, il Gruppo Ventaglio e tutto il suo staff riconferma la totale determinazione nel perseguire tutti gli obiettivi prefissi e nel rilanciarsi in tempi molto brevi in un settore che lo vede protagonista nazionale da oltre 30 anni.