

NOVITA' FISCALI 2006
QUEST'ANNO IL
CONCORDATO
INIZIA IN EDICOLA!

Il Sole
24 ORE

NORME E TRIBUTI

IN EDICOLA
CON "IL SOLE 24 ORE"
A SOLI 5,50€ IN PIÙ

MANOVRA 2006 ■ La doppia qualità di chi compra un'abitazione può incidere sulla base imponibile

Prelievo a misura d'acquirente

Al privato si applica il valore catastale - L'acquisto per finalità d'impresa si misura con il prezzo

Regime fiscale differenziato per le compravendite a seconda della qualità del soggetto acquirente. Valutazione sostanziale del carattere di abitazione dell'immobile acquistato. E, ancora, regime su misura per le pertinenze. Le prime applicazioni della nuova normativa in tema di tassazione delle compravendite sulla base del valore catastale dei beni venduti — e non più sulla base del loro prezzo — consentono di individuare una serie di soluzioni operative per i casi pratici che si possono proporre agli operatori.

I presupposti per applicare il nuovo sistema di tassazione. Si può assumere come base imponibile il valore catastale e non il prezzo a condizione che:

- le parti contraenti lo richiedano espressamente nel rogito;
- si tratti di una compravendita tra "privati";
- oggetto di compravendita sia un'abitazione (e relative pertinenze).

La rilevanza dei soggetti della compravendita. Se manca uno dei presupposti, si torna alle vecchie regole (la base imponibile dell'imposta di registro rimane il prezzo dichiarato e non il valore catastale). Questo accade, per esempio, nel caso di:

- vendita sottoposta a imposta di registro proporzionale effettuata da un venditore persona fisica (che non sia sog-

getto Iva) a favore di un acquirente diverso da una persona fisica, indipendentemente dal fatto che sia un soggetto Iva (per esempio una società commerciale) o che non sia un soggetto Iva (per esempio ente non commerciale o società semplice);

■ vendita sottoposta a imposta di registro proporzionale ma compiuta da un soggetto Iva: è il caso, per esempio, della società, non avente per oggetto il commercio di beni immobili, che vende un'abitazione non costruita né ristrutturata dalla società stessa.

Se in una compravendita intervengono come parte acquirente un soggetto che può applicare la nuova disciplina

insieme a un altro soggetto che non può applicarla, le nuove regole varranno solo per una parte del trasferimento effettuato in quel contratto. Per esempio, se si vende un appartamento acquistato per metà da una persona fisica come privato e per metà dallo stesso soggetto come professionista (l'appartamento è, infatti, destinato in parte a ospitare l'attività professionale, oltre che l'abitazione) con valore catastale di 80mila euro e prezzo dichiarato di 300mila euro, l'imposta dovuta dall'acquirente per la registrazione dell'atto è:

■ 4mila euro per l'acquisto di metà dell'appartamento da parte del privato (il 10% del-

la metà del valore catastale di 80mila euro, immaginando che non si richiedano le agevolazioni "prima casa");

■ 15 mila euro per l'acquisto di metà dell'appartamento da parte del professionista (il 10% della metà del prezzo di 300mila euro).

La "casa" come oggetto del contratto. Le nuove disposizioni si applicano solo se oggetto della compravendita è un'abitazione. Non importa che si tratti di una casa "non di lusso" (caratteristica che occorre se si intendano domandare le agevolazioni "prima casa") né che si tratti della "prima casa" per l'acquirente.

Inoltre, la legge parla ge-

nericamente di "abitazione", legittimando l'impressione che si debba aver riguardo a un dato sostanziale e non formale: in altre parole, se viene comprata un'unità immobiliare attualmente classificata in Catasto in una categoria diversa dalle abitazioni (per esempio, come ufficio) ma destinata a essere abitata dall'acquirente, la nuova normativa dovrebbe essere applicabile.

Se poi il contratto ha un oggetto "complesso" (per esempio la compravendita di un'abitazione insieme al sottostante negozio), per la tassazione occorrerà distinguere il prezzo dei due beni: ipotizzando un prezzo com-

plessivo di 400mila euro (riferito all'abitazione per 100mila euro e al negozio per 300mila euro) e un valore catastale dell'appartamento di 50mila euro, il trasferimento dell'abitazione scoterà un'imposizione di 5mila euro (il 10% di 50mila, sempre ipotizzando la non applicazione dei benefici "prima casa") mentre al trasferimento del negozio si applicheranno imposte di registro, ipotecaria e catastale per 300mila euro (il 10% del prezzo riferito al negozio).

Il trasferimento delle pertinenze. La nuova tassazione si applica anche alle pertinenze dell'abitazione. Se dunque ci sono pertinenze che costituiscono un'autonoma unità immobiliare dotata di propria rendita catastale (si pensi al garage) è da ritenere che la tassazione del loro trasferimento sulla base del loro valore catastale e non del prezzo si applichi non solo all'atto che abbia per oggetto l'abitazione e le sue pertinenze, ma anche all'atto che abbia per oggetto le sole pertinenze: si pensi, per esempio, alla compravendita con la quale chi già sia proprietario di un'abitazione acquisti un'unità immobiliare (cantina, solaio, garage o posto auto) destinato a divenire una pertinenza dell'abitazione.

ANGELO BUSANI

www.ilsale24ore.com/norme
I documenti sulla manovra 2006

DOMANI CON IL SOLE-24 ORE

Professionisti sotto la lente

L'universo dei professionisti italiani continua a crescere.

Anche se con un tasso che, nel corso degli anni, si è modificato. La vitalità dei servizi professionali, in ogni caso, è ancora

Saranno messi sotto la lente, anzitutto, i numeri dei professionisti. Da un lato, registrando il trend nelle iscrizioni agli Albi. Dall'altro lato, individuando le linee di sviluppo delle nuove professioni che premono per ottenere un riconoscimento giuridico e una disciplina adeguata alle proprie caratteristiche.

Ma una particolare attenzione sarà dedicata anche alle novità legislative che hanno interessato il mondo delle professioni negli ultimi anni. Sarà un vero e proprio bilancio di fine legislatura per fare il punto su un'attività di regolamentazione che dal 2001 al 2006 ha visto, tutto sommato, pochi provvedimenti di rilievo a fronte di una considerevole mole di lavori parlamentari (e non solo).

Uno spazio sempre più ampio, sul

fronte normativo, è infatti occupato ormai da altri protagonisti: l'Unione europea e le Regioni.

Da Bruxelles, in primo luogo, non sono mai venute meno (e cruciali decisioni in questa direzione sono attese nei prossimi mesi) le esortazioni all'Italia a semplificare il proprio mercato professionale, introducendo maggiori elementi di liberalizzazione.

Mentre le Regioni, alla luce della competenza concorrente prevista dalla riforma del Titolo V della Costituzione approvata nel 2001, hanno dettato proprie regole in diversi ambiti del settore professionale, suscitando numerosi conflitti con lo Stato per i quali si sono resi necessari gli interventi chiarificatori della Corte costituzionale.

Focus sull'universo degli Ordini e delle associazioni

più dinamica e globalizzata.

Agli Ordini e alla variegata platea delle professioni emergenti «Il Sole-24 Ore del Lunedì», in edicola domani, dedica un'approfondita inchiesta.

La pianificazione va a caccia del reddito caratteristico

Il reddito imponibile caratteristico e la congruità a studi di settore o parametri rappresentano i due "paletti" principali cui fare riferimento per determinare la convenienza della programmazione fiscale introdotta dalla Finanziaria 2006. Tuttavia, sono proprio questi due elementi a suscitare i maggiori interrogativi sulle corrette modalità di attuazione del "nuovo" patto con il Fisco.

Il reddito imponibile caratteristico. Il comma 499 della legge 266/2005, dispone che l'oggetto dell'«intesa è rappresentato dalla «base imponibile caratteristica», vale a dire il reddito tassabile prodotto dal contribuente nello svolgimento della propria attività senza considerare altri componenti, positivi e negativi, che non derivano dalla gestione tipica. In sostanza, il valore da valutare dovrebbe essere costituito, in termini generali, dal cosiddetto "reddito operativo" che, nel bilancio, è individuato come differenza tra valore e costi della produzione (A meno B del conto economico). Ai fini della programmazione, non assumono rilevanza i componenti positivi e negativi aventi natura straor-

dinaria, estranei all'attività ordinaria. Se da un punto di vista concettuale potrebbe risultare immediato individuare la base imponibile caratteristica, la stessa cosa potrebbe essere più complessa dal lato pratico, in quanto, prendendo come riferimento la dichiarazione dei redditi, il parametro su cui si computano le imposte è rappresentato dal reddito imponibile che considera non solo i risultati della gestione caratteristica, ma anche quelli di natura straordinaria. Il contribuente si potrebbe trovare nella condizione di rispettare l'accordo, se si osserva il risultato caratteristico, ma in difetto esaminando il reddito complessivo.

Ipotizziamo un'impresa che programma con le Entrate un reddito imponibile caratteristico 2006 pari a 100 e che a fine esercizio evidenzia un risultato operativo di 120. L'azienda sembra rispettare il concordato conse-

guendo un'eccedenza di 20, ma per poter dare un giudizio definitivo è necessario considerare anche i redditi "extra-caratteristici". Se, questi ultimi mostrano un risultato positivo, per esempio di 30, non vi sarà alcun problema: 100 (reddito imponibile caratteristico programmato) e 30 (reddito straordinario) verranno tassati ad ali-

Necessaria anche la congruità in rapporto agli studi di settore

quota ordinaria, mentre 20 (l'eccedenza rispetto al limite fissato) scoterà l'aliquota ridotta.

Calcolo più complesso se il risultato "extra-caratteristico" è negativo per 30. In questa ipotesi, il soggetto pur rispettando formalmente l'accordo,

presenta un reddito netto pari a 90. Ci si chiede se, in questo caso, l'impresa potrà reputarsi ugualmente in linea o se dovrà necessariamente applicare l'imposta su 100 per non incorrere nella decadenza. Tuttavia, seguendo quest'ultima impostazione il contribuente si ritroverà a disconoscere ingiustamente la deducibilità di una parte degli oneri straordinari effettivamente conseguiti.

Il rapporto programmazione-studi di settore. I collegamenti tra questi due istituti sono evidenti (si veda anche «Il Sole-24 Ore» di ieri). Il comma 502 stabilisce che «la programmazione fiscale si perfeziona, ferma restando la congruità dei ricavi o dei compensi alle risultanze degli studi di settore o dei parametri per ciascun periodo d'imposta, con l'accettazione degli importi propo-

sti...». In altri termini, la norma afferma che il contribuente che opta per il concordato dovrà, in ogni caso, continuare, non solo, ad applicare gli studi di settore, e, se non in linea, adeguarsi alle loro risultanze. Tutto questo è confermato dal comma 506, disciplinante l'ipotesi del mancato rispetto dei valori programmati. L'invio dell'accertamento parziale da parte delle Entrate si ha tanto nel caso di divergenza tra importi dichiarati e programmati quanto nell'ipotesi di «mancato adeguamento alle risultanze degli studi di settore o dei parametri».

Ad aggravare la situazione, l'adesione alla programmazione sembra far venir meno, per i contribuenti in contabilità ordinaria, la regola generale del due su tre ordinariamente stabilita per gli accertamenti che scaturiscono dagli studi di settore. Dal tenore letterale della norma, infatti, si ricava come l'obbligo di adeguamento scatta già a partire dal primo periodo d'imposta nel quale il soggetto non risulta congruo agli studi a prescindere dal fatto che sia risultato in linea con Gerico nei precedenti esercizi.

RICCARDO GIORGETTI

APPUNTAMENTO A MARTEDI

Telefisco scioglie i dubbi su più fronti

Telefisco 2006 scalda i motori per l'appuntamento di martedì 31 gennaio con professionisti e contribuenti. Un appuntamento che potrà essere seguito attraverso più canali (direttamente, via web, tv e telefonico) e che compierà l'offerta dei chiarimenti.

Il quindicesimo convegno dell'Esperto Risponde sulle novità normative per il 2006 punta, infatti, ad ampliare i temi e a sciogliere dubbi in più direzioni. Accanto all'analisi delle novità tributarie, che sarà la parte centrale della manifestazione, i partecipanti al convegno potranno

Dalle novità tributarie a fallimento e anti-riciclaggio

ascoltare relazioni dedicate alla riforma fallimentare e ai nuovi obblighi imposti ai professionisti dalle misure anti-riciclaggio. Temi che si affiancheranno a quelli fiscali: dalle nuove regole per la tassazione sugli immobili al concordato, dalle disposizioni sull'Ires agli effetti delle novità tributarie per i bilanci, dalle regole sui distretti alle disposizioni per la lotta all'evasione.

Le possibilità di partecipazione sono differenziate. Il convegno, infatti, sarà diffuso in 37 sedi (12 principali, nelle quali saranno presenti un esperto e un giornalista del Sole-24 Ore, e 25 collegate) che

sono elencate nella tabella riportata sotto. I lavori della manifestazione, inoltre, potranno essere seguiti dalle postazioni d'ascolto in Ordini e Collegi, attivate dai dottori commercialisti (grazie al Map, i moduli di aggiornamento professionale) e dai ragionieri (grazie alla Fondazione Luca Paciolli). È possibile, poi, la visione via Internet, con un servizio streaming audio-video, al prezzo di 12,90 euro, nonché — per la prima volta — la diretta dell'evento sui videofonini "3" per i clienti business (informazioni e costi sono visibili su www.tre.it/business).

Alla manifestazione sarà presente il ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, che interverrà in apertura dei lavori, insieme al direttore del Sole-24 Ore, Ferruccio de Bortoli, e al presidente Innocenzo Cipolletta.

Un momento essenziale sarà, poi, il confronto con l'amministrazione. I tecnici delle Entrate e del dipartimento per le Politiche fiscali risponderanno, infatti, ai quesiti inviati online dai partecipanti e le risposte saranno commentate in diretta dagli esperti del Sole-24 Ore.

La partecipazione a Telefisco dà, infine, diritto all'attribuzione di crediti formativi da parte di Ordini e Collegi che hanno accreditato l'evento. Per le modalità operative è, però, necessario contattare il proprio Ordine o Collegio.

Dove seguire i lavori

Le sedi per partecipare a Telefisco 2006

LE SEDI PRINCIPALI	
Ancona	Auditorium Banca delle Marche - Via A. Ghisleri, 6 - Jesi (An)
Bari	Hotel Sheraton Nicolaus - Via Cardinale Agostino Clasca, 9
Bologna	Palazzo Dei Congressi Europa Auditorium - Piazza della Costituzione
Cagliari	Hotel Mediterraneo - Lungomare Cristoforo Colombo, 46
Firenze	Hilton Florence Metropole - Via Del Cavallaccio, 36
Genova	Magazzini del cotone - Via ai magazzini del cotone modulo 10
Milano	Quark Hotel Centro Congressi - Via V. Ferrari
Napoli	New Europe Hotel - Via Galileo Ferraris, 41
Padova	Centro Congressi Papa Luciani - Via Forcellini, 170/A
Palermo	Astoria Palace Hotel - Via Monte Pellegrino, 62
Roma	Auditorium del Massimo - Via M. Massimo, 1
Torino	Starhotels Majestic - Corso Vittorio Emanuele II, 54
LE SEDI COLLEGATE	
Bergamo	Sala Caravaggio - Centro Fieristico - Via Lunga
Brescia	Sala Conferenze - Banca Lombarda, Via Cefalonia 62
Cantu	Sala Convegni della Cassa rurale e artigiana di Cantù - Corso Unità D'Italia, 11
Carate Brianza	Sala convegni - Via Silvio Pellico, 3
Casina (Pi)	Eurohotel - via Nazario Sauro 3
Caserta	Grand Hotel Varvitteli - Viale Carlo III - San Marco Evangelista (CE)
Catanzaro	Sala Convegni Seminario Pio X - Via Pio X, 160
Cosenza	Sala Convegni Centro direzionale Banca Carime
Cremona	Sala Maffei camera di commercio - Via Lanaioli, 7
Empoli	Palazzo delle Esposizioni - Piazza Guido Guerra
Lanciano	Auditorium Banca Popolare di Lanciano e Sulmona - viale Cappuccini 76
Lecco	Sala Ticozzi - Via Ongania
Mantova	Auditorium Banca Agricola Mantovana - Via Luzio 5C
Novara	Auditorium Banca popolare di Novara - Via Negroni 11
Perugia	Centro Congressi Quattrotorri - Ellera scalo
Piacenza	Sala convegni Banca di Piacenza - Via 1° Maggio 37
Ravenna	Sala Rossa - Pala de André - viale Europa 1
Reggio Emilia	Classic Hotel - Via L. Pasteur 121 - Località San Maurizio (Re)
Rovigo	Museo dei grandi fiumi - Piazzale San Bartolomeo, 18
Siena	Auditorium Banca Monte dei Paschi di Siena - Viale G. Mazzini, 23
Sondrio	Polcampus - Sala Assemblee - Viale Tirano
Teramo	Università degli studi di Teramo - Aula Magna - Campus di Coste S. Agostino
Tivoli Terme	Grand Hotel Duca d'Este
Torre Del Greco (Na)	Auditorium della Banca di credito popolare - palazzo Vallergola - Corso Vittorio Emanuele, 92/100
Trieste	Sala maggiore - Camera di Commercio - Piazza della Borsa 14

Storage rilancia: «Da luglio un taglio alle liste d'attesa per 100 prestazioni»

ROMA ■ Dal prossimo luglio le lunghe liste d'attesa dovranno essere soltanto un ricordo. Cento prestazioni prioritarie saranno più veloci secondo tempi stabiliti. Lo ha sottolineato ieri il ministro della Salute, Francesco Storace, presentando il Piano na-



Il ministro della Salute, Francesco Storace (Agl)

zionale per il contenimento dei tempi di attesa delle prestazioni sanitarie per il triennio 2006-2008 (si veda «Il Sole-24 Ore» del 26 gennaio).

Un annuncio subito contestato: «C'è un limite — ha replicato Roberto Polillo, responsabile per le politiche sanitarie della

Cgil — che un ministro della Repubblica non dovrebbe mai superare. E questo è il confine che separa la passione del leader politico nel sostenere le proprie tesi, dalla demagogia di chi invece, avendo la disponibilità dei mezzi di informazione di massa, li usa solo per propaganda elettorale. Il ministro — ha continuato Polillo — ha presentato come miracolo un piano che invece non porterà a nulla, perché definito senza coinvolgere né le Regioni, che tale piano dovrebbero concretamente realizzare, né le forze sociali che dei cittadini sono i legittimi rappresentanti».

Secondo il piano, già inviato alle Regioni, si discuterà nuovamente il 9 febbraio. Il documento entro fine marzo dovrà essere approvato dalla Conferenza Stato-Regioni. Poi gli enti territoriali avranno tre mesi di tempo per attuarlo: per loro ci sono due miliardi in più per questo settore. Chi non riuscirà a renderlo operativo non riceverà i finanziamenti adeguati ed entreranno in vigore i parametri nazionali. «Dal 1° luglio — ha sottolineato il ministro —, attraverso i passaggi che prevede la riforma, le liste d'attesa non saranno più un problema e per far questo occorre che entro

marzo si arrivi a un accordo con le Regioni su 100 prestazioni da rendere più veloci».

Per combattere le lunghe liste d'attesa, per esempio, i medici di base e i pediatri avranno una password prioritaria, per stabilire tempi certi nella Asl di riferimento, per le prestazioni ai pazienti. Storace ha anche precisato che il direttore generale della Asl di riferimento, tra aprile e giugno, dovrà prevedere gli elenchi riguardanti le strutture pubbliche e private accreditate, con le indicazioni precise dei tempi massimi di attesa e le misure che si adottano se le misure venissero sfiorate. «In particolare per l'intramoenia (libera professione all'interno delle mura ospedaliere) oggi il cittadino non paga di propria tasca — ha spiegato Storace —. Da domani, se si dovesse ricorrere a questa forma, la colpa sarà della Asl che pagherà la prestazione».

Il ministro della Salute ha, infine, ricordato che entro febbraio, anticipando due mesi rispetto alla Finanziaria, sarà istituita la Commissione nazionale sull'appropriatezza delle prescrizioni che darà regole chiare a partire dal 1° luglio e che consentirà a tutte le regioni e i cittadini il limite dei tempi di attesa.

Nel pubblico impiego non sarà pagata la festività che cade di domenica

Stipendi degli statali, mini-stretta

La Finanziaria per il 2006, nell'ambito della riduzione della spesa pubblica, ha soppresso il pagamento della festività nazionale ai pubblici dipendenti quando essa coincide con la domenica.

La nuova regolamentazione. La stretta è stata disposta dall'articolo 1, comma 224, della legge n. 266/2005 (la Finanziaria 2006, appunto), con il quale, tra le disposizioni riconosciute inapplicabili, è stata inserita anche la retribuzione delle festività civili nazionali ricadenti di domenica.

Misura valida anche per le celebrazioni del santo patrono

La disciplina legale delle festività. La materia è disciplinata dalla legge del 27 maggio 1949, n. 260, contenente le disposizioni in materia di ricorrenze festive nazionali civili e religiose, anche in riferimento al trattamento economico. In proposito, il terzo comma dell'articolo 5, modificato dagli articoli 1 e 3 della legge n. 90/1954, stabilisce che ai salariati retribuiti in misura fissa, che prestino la loro opera nei giorni di festività, è dovuta oltre alla normale retribuzione globale di fatto giorna-

liera, compreso ogni elemento accessorio, la retribuzione per le ore di lavoro effettivamente prestate, con la maggiorazione per il lavoro festivo, prevista dai contratti collettivi. Qualora la festività ricorra nel giorno di domenica, spetterà ai lavoratori stessi, oltre la normale retribuzione globale di fatto giornaliera, compreso ogni elemento accessorio, anche una ulteriore retribuzione corrispondente all'aliquota giornaliera.

L'articolo 2, della legge n. 90/1954, ha quindi precisato che questo trattamento economico dovrà essere egualmente corrisposto per intero al lavoratore, anche se risulti assente dal lavoro (lettera e) per sospensione del lavoro dovuta a coincidenza della festività con la domenica o altro giorno festivo considerato tale dai contratti collettivi, compresa la celebrazione del santo patrono della località dove si svolge il lavoro.

La disciplina del pubblico impiego. Con legge n. 93/1983 (il provvedimento "quadro" sul pubblico impiego), sono stati individuati alcuni istituti relativi al rapporto del pubblico impiego che sarebbero stati in ogni caso regolati con legge dello Stato. Tale principio è stato ribadito con l'articolo 2, lettera c), della legge n. 421/1992 con il

quale veniva conferita delega al Governo per l'emissione di decreti legislativi diretti alla contrattualizzazione del rapporto di lavoro nel pubblico impiego, con l'esclusione, però, di alcuni istituti legislativi inerenti sempre tale rapporto.

L'articolo 69, comma 1, secondo periodo, della legge n. 165/2001 (che detta le norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche), ha confermato ancora tali esclusioni ribadendo la non applicabilità di tali disposizioni a seguito della stipulazione dei contratti collettivi, in relazione ai soggetti e alle materie dagli stessi contemplate.

Conclusioni. Il comma 224, dell'articolo 1, della legge n. 266/2005, come anticipato, ha adesso esteso tra le materie inapplicabili alla contrattualizzazione del pubblico impiego, anche le disposizioni dell'articolo 5 della legge n. 260/1949. Pertanto, limitatamente ai pubblici dipendenti, non è più riconosciuto il diritto al pagamento della festività allorché questa coincida con la domenica o con un altro giorno festivo considerato tale dai contratti collettivi, compresa la celebrazione del santo patrono.

LUIGI CIAZZA