

Infrazioni Ue. Ambiente e Fisco le maglie nere. **Pagine 22 e 23**

PROFESSIONISTI IMPRESE AUTONOMIE LOCALI

Lavoro. In una risposta a interpello i limiti sui controlli a distanza dei dipendenti. **Pagina 26**

Lunedì 7 Agosto 2006

www.ilsole24ore.com

Manovra d'estate. La tassazione precedente e successiva al varo del DL 223, in vigore dal 4 luglio, e con la conversione in legge del 3 agosto

Il Fisco cambia tre «abiti» in un mese

Imprese e professionisti fanno i conti sul costo delle misure che portano più gettito

Angelo Busani
Paolo Meneghetti

Trenta giorni vissuti intensamente. Professionisti e imprese dal 4 luglio scorso ad oggi hanno dovuto fare i conti con un nutrito pacchetto di novità fiscali introdotte dalla manovra d'estate e che, in alcuni casi, è stato ampiamente rivisto in corsa prima del via libera definitivo arrivato giovedì 3 agosto.

L'approvazione della manovra, infatti, modificando in numerosi punti il testo originario del DL 223 e introducendo altre novità, ha complicato non poco la vita degli operatori. Per capire allora il reale impatto della manovra, prendendo spunto da alcune delle principali novità introdotte e modificate in Parlamento, occorre far riferimento a tre momenti diversi: prima del 4 luglio (entrata in vigore del DL);

AZIONI AI DIPENDENTI

Salvi i manager solo se mantengono tutti i titoli assegnati per un periodo di almeno cinque anni

da quel giorno alla legge di conversione; dalla pubblicazione in Gazzetta della versione definitiva del provvedimento.

Punto di partenza sono gli immobili, su cui ruota di fatto gran parte della manovra. Le compravendite di immobili, ad esempio, con la legge di conversione vedono affievolirsi solo in parte il giro di vite sull'Iva nella cessione e negli affitti. Sulle locazioni di beni strumentali, ad esempio, la prima data delicata sarà quella in cui comunicare l'opzione per l'applicazione dell'Iva (e registro all'1%), data che verrà resa nota da un provvedimento dell'agenzia delle Entrate da emanare entro il 15 settembre.

Diversamente, sul fronte delle locazioni abitative è d'obbligo l'applicazione dell'imposta di registro al 2% anche se il locatore è un'impresa costruttrice.

Ma anche per le cessioni di immobili strumentali viene di fatto scongiurato il pericolo della rettificazione della detrazione dell'Iva assolta, nel senso che

sarà possibile scegliere il regime Iva (in taluni casi obbligatorio), pur subendo l'aggravio delle imposte ipotecarie e catastali al 4% complessivo.

Novità anche per le imprese. L'ammortamento del fabbricato strumentale dal periodo d'imposta 2006 perde il valore del terreno sottostante: la quota d'ammortamento deducibile va calcolata solo sul valore dell'edificio. La legge di conversione introduce l'obbligo di una perizia, il cui risultato non può essere inferiore al dato forfettario, cioè il 20% o 30% del costo complessivo.

Si presentano, comunque, due delicati problemi di urgente soluzione. Innanzitutto, come comportarsi per le unità immobiliari che fanno parte di fabbricati (per esempio l'ufficio in un condominio): il dato letterale della legge non sembra lasciar molto spazio alla tesi secondo cui la quota d'ammortamento potrebbe essere calcolata sul valore complessivo. L'altro problema riguarda la possibilità di dedurre in parte o del tutto i canoni di leasing immobiliare.

Cambia e si complica anche la disciplina fiscale delle auto aziendali. La stretta della manovra su questi beni all'inizio riguardava solo l'acquisto diretto (abolito l'ammortamento anticipato); la legge di conversione interviene anche sul leasing, affermando che la deducibilità (ridotta) dei canoni è subordinata alla durata minima del contratto di locazione finanziaria che, per le auto, non può essere inferiore alla durata dell'ammortamento, in genere quattro anni. La circolare n. 28/E chiarisce che l'abolizione dell'ammortamento anticipato non si applica ai veicoli utilizzati nell'attività propria d'impresa.

Nel mirino, infine, anche le stock option. La legge di conversione attenua le penalizzazioni sui piani di azionariato, nel senso che l'esenzione da tassazione del benefit permane come nel passato, ancorché condizionata alla circostanza che il dipendente non ceda - nemmeno in parte come precisa la circolare n. 28/E - le azioni nei 5 anni successivi all'assegnazione e che il valore complessivo delle azioni non ecceda la retribuzione del dipendente stesso.

Come si è modificato il prelievo in quattro casi pratici

1 Casa

La società **Alfa Srl** è una impresa costruttrice che ha ultimato un edificio 4 anni e 6 mesi fa. È rimasto invenduto un solo appartamento. Si presenta l'occasione di venderlo (a un acquirente non in possesso dei requisiti "prima casa")



PRIMA DEL DL 223/06

L'operazione era Iva imponibile con aliquota 10%; si applicavano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Al prezzo di 100mila € (sempre per un acquirente senza requisiti prima casa): Iva 10% = 10.000 €; registro = 168 €; ipotecaria = 168 €; catastale 168 €
Il venditore si portava in detrazione l'Iva sugli acquisti pari a 10.000 €

DOPO IL VARO DEL DL 223

L'operazione era rimasta imponibile Iva. La nuova norma aveva disposto che il costruttore vende con Iva se il fabbricato ceduto è stato ultimato da meno di 5 anni. Sempre a un prezzo di 100mila € (sempre per acquirente senza requisiti "prima casa"): Iva 10% = 10.000 €; registro: 168 €; ipotecaria 168 €; catastale 168 €
Il venditore continuava a portarsi in detrazione l'Iva sugli acquisti pari a 10.000 €

DOPO LA LEGGE DI CONVERSIONE

L'operazione diventa Iva esente. Il costruttore vende con Iva se il fabbricato ceduto è stato ultimato da meno di 4 anni. Si applicano registro al 7% e ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 3 per cento. A un prezzo di 100mila € (sempre non "prima casa"): Iva esente; registro 7% = 7.000 €; ipotecaria 2% = 2.000 €; catastale 1% = 1.000 €
Il venditore perde la detraibilità Iva

2 Capannone industriale

La società **Beta Srl** detiene in proprietà un ufficio industriale classificato in categoria catastale D/7 iscritto a bilancio, senza distinzione tra costo dell'edificio e costo del terreno, al valore di 500.000 €. L'immobile risulta ammortizzato al 31 dicembre 2005 con un fondo pari a 150.000 €



PRIMA DEL DL 223/06

Calcolo quota d'ammortamento
500.000 € x 3% = 15.000 €
Quindi, la società Beta Srl, prima del varo del DL 223, doveva imputare a conto economico un costo per ammortamento dell'ufficio industriale detenuto in proprietà pari a 15.000 € con un fondo complessivo per gli ammortamenti pari a 165.000 €

DOPO IL VARO DEL DL 223

Calcolo costo forfettario del terreno
500.000 € x 30% = 150.000 €
quindi costo edificio = 350.000 €
Calcolo quota d'ammortamento
350.000 € x 3% = 10.500 €
Quindi, a conto economico dal 4 luglio andava imputato un costo per ammortamento pari a 10.500 € con un fondo complessivo pari a 160.500 €

DOPO LA LEGGE DI CONVERSIONE

Con perizia asseverata il valore del terreno è di 160.000 €. Valore superiore al 30% del costo totale. Viene assunto il dato peritale. Il costo della perizia è di 2.000 €
Calcolo quota d'ammortamento
500.000 € - 160.000 € = 340.000 €
340.000 € x 3% = 10.200 €
A conto economico entra una quota d'ammortamento di 10.200 € più 2.000 € di costo della perizia

3 Auto

La società **Gamma Srl** nel marzo del 2006 valuta l'acquisizione di due auto aziendali cercando le ipotesi più convenienti sul piano fiscale. Le auto individuate hanno un prezzo di 40.000 € ciascuna. Una è acquistata direttamente, l'altra in leasing



PRIMA DEL DL 223/06

AUTON. 1 (acquisto diretto), calcolo quota d'ammortamento
18.076 € (valore massimo ammesso) x 12,5% = 2.259 / 2 = 1.129 € (quota deducibile) x 2 (ammortamento anticipato) = 2.259 €
AUTON. 2 (leasing di due anni) calcolo valore deducibile
Canone annuo 17.291 €, deducibile al 45% (proporzione tra costo massimo deducibile e costo effettivo auto) cioè 7.781 / 2 = 3.890 € valore deducibile

DOPO IL VARO DEL DL 223

AUTON. 1 (acquisto diretto) calcolo quota d'ammortamento
18.076 € (valore massimo ammesso) x 12,5% = 2.259 / 2 = 1.129 € (no ammortamento anticipato)
AUTON. 2 (leasing biennale)
La deducibilità del canone di competenza rapportato al valore massimo ammissibile era dubbia data la durata biennale del leasing quindi era incerta la deducibilità di 3.890 €

DOPO LA LEGGE DI CONVERSIONE

AUTON. 1, calcolo quota d'ammortamento
18.076 € (valore ammesso) x 12,5% = 2.259 / 2 = 1.129 € (no ammortamento anticipato)
AUTON. 2, Durata biennale ammessa solo per leasing anteriori alla conversione del DL 223.
Calcolo valore deducibile
Canone 17.291 €, deducibile al 45%, cioè: 7.781 / 2 = 3.890 € valore deducibile

4 Stock option

Delta Spa ha offerto nel febbraio del 2005 azioni al proprio Ad, Mario Rossi, pari all'1% del capitale sociale. La data di assegnazione entro la quale l'Ad deve esercitare l'opzione di acquisto è luglio 2006. Alla data dell'offerta il valore delle azioni era di 50.000 €, all'assegnazione (31 luglio 2006) è di 60.000 €. L'aliquota Ire marginale di Rossi è il 43 per cento. Le retribuzioni annue di Rossi sono di 80.000 €. Rossi esercita l'opzione pagando la somma di 50.000 €. Rossi valuta se cedere immediatamente o meno le azioni acquisite



PRIMA DEL DL 223/06

Al momento dell'assegnazione l'amministratore delegato Rossi riceve dalla società Gamma un benefit pari a 10.000 €, avendo pagato 50.000 € le azioni che hanno un valore di 60.000 €
Questo benefit non genera tassazione quale lavoro dipendente. Se Rossi avesse ceduto le azioni avrebbe corrisposto capital gain con imposta sostitutiva del 12,5% su 10.000 €, cioè 1.250 €

DOPO IL VARO DEL DL 223

Al momento dell'assegnazione Mario Rossi riceve un benefit pari a 10.000 €, avendo pagato 50.000 € le azioni che hanno un valore di 60.000 €
Questo benefit genera tassazione quale lavoro dipendente scontando imposte al 43% su 10.000, cioè 4.300 €
Se l'amministratore Rossi cede le azioni per 60.000 € non corrisponderà alcun capital gain.

DOPO LA LEGGE DI CONVERSIONE

All'assegnazione Rossi riceve un benefit di 10.000 €. Tale benefit non genera tassazione quale lavoro dipendente.
Se Rossi cede le azioni prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di assegnazione (marzo 2007), si avrà che il benefit di 10.000 € genera reddito da lavoro dipendente nel 2007 con aliquota marginale del 43%: 4.300 € senza capital gain. Se Rossi cederà le azioni trascorsi 5 anni dal luglio 2006, ci sarà solo capital gain tassato al 12,5%, quindi 1.250 €

Compravendite. Nessuno escluso

Sugli immobili la stretta maggiore

Se la manovra fiscale d'emergenza è finalizzata esclusivamente a far cassa, mirando anche a colpire i furbetti che cercano di schivare le imposte con ogni mezzo, si tratta di una gara il cui risultato è scontato: perché c'è una squadra sola in campo.

Vediamo, nel campo immobiliare, il dettaglio delle misure. Cessioni di fabbricati esenti da Iva. Sono stati di molto ampliati i casi di "esenzione" dall'Iva: quindi escono "sconfitte" le imprese cedenti che subiscono il pro-rata e le imprese acquirenti alle prese con la novità dell'imposizione ipocatastale in misura proporzionale, per giunta aumentata di un punto percentuale. A questa regola si sottrae tuttavia una cospicua serie di eccezioni: si tratta di casi nei quali, cioè, occorre applicare l'aliquota Iva alla base imponibile rappresentata dal prezzo pattuito per la compravendita.

Il valore del mutuo "faro" per gli accertamenti Iva. Sconfitta (finalmente) anche la prassi di dichiarare prezzi di compravendita inferiori al valore del mutuo stipulato dall'acquirente per finanziare l'acquisto. Con una nuovissima norma in tema di rettificabilità della dichiarazione Iva, infatti si stabilisce ora che il valore del mutuo contratto dall'acquirente per finanziare l'acquisto di un immobile si intende come indice presuntivo del valore normale del bene compravenduto: in altri termini, sarà ad esempio assolutamente sconsigliabile vendere per 100 ciò che l'acquirente compra finanziandosi con un mutuo di 120.

Se "scarica" il mediatore. Sconfitti anche i mediatori immobiliari. Nella legge di conversione del DL 223/2006: a) viene confermata la norma del decreto originario, per la quale nei rogiti occorre continuare a indicare le modalità di pagamento del prezzo e a citare se la pratica abbia avuto l'intervento di un mediatore (norma che ha di fatto determinato, in questi primi giorni di applicazione, la quasi totale sparizione della categoria dei mediatori dalle pratiche di compravendita immobiliare); b) viene introdotta la novità della detraibilità della parcella del mediatore immobiliare nel caso di acquisto della prima casa (la legge dimentica invece il mediatore creditizio, figura sempre più pre-

sente nelle pratiche di compravendita immobiliare).

Ebbene, le somme corrisposte dal 1° gennaio 2007 al mediatore per il cui tramite si conclude un contratto di acquisto di abitazione principale diverranno detraibili nella misura del 19% (in sostanza il compenso del mediatore viene equiparato, sotto il profilo della detraibilità, agli interessi passivi del mutuo prima casa) ma per un importo non superiore a 1.000 euro per ciascuna annualità.

Sconfitti 20 anni di valutazione automatica catastale. Il ritor-

no al passato dell'imposta di registro: è questo il possibile titolo della situazione che si verifica con l'entrata in vigore della rivoluzionaria norma che fa tornare oggetto di accertamento una parte rilevante di trasferimenti immobiliari.

In questi casi l'azione di accertamento non troverà più una barriera invalicabile in una dichiarazione di prezzo pari o superiore al valore catastale: le Entrate dovranno di conseguenza potenziare massicciamente i loro team dedicati all'attività accertatrice, dato l'esiguo numero di atti che erano rimasti sottoponibili a indagine (in sostanza, cessioni di aziende e di aree edificabili).

La nuova norma contenuta nella legge di conversione sancisce dunque che le disposizioni della legge di registro (i commi 4 e 5 dell'articolo 52) in tema di «valutazione automatica catastale» si applicano solo a quelle compravendite per le quali, dallo scorso 1° gennaio (articolo 1, comma 497, legge 266/2005), l'imposta di registro si calcola sul valore catastale rivalutato indipendentemente dal prezzo dichiarato nel contratto.

A. Bu.

DOCUMENTI

Il terzo inserto sulla circolare

» pagine 27, 28 - 37, 38



All'interno

FISCO

Criteri unici per l'edificabilità

La manovra d'estate ha unificato i parametri temporali dell'edificabilità, stabilendo che per tutti i tributi la condizione scatta dall'adozione del Prg da parte del Comune. » 24

GAZZETTE UFFICIALI

La rassegna settimanale dei provvedimenti pubblicati sulla Gazzetta della Ue, e una nuova guida ragionata sui principali provvedimenti ufficializzati dalla Gazzetta italiana. » 40

GIUSTIZIA

Black out, l'Enel non paga

Cresce la controversia sul diritto dei consumatori a vedersi risarciti dall'Enel i danni provocati dal black out del settembre 2003. Per i giudici di pace la società elettrica è colpevole, ma i tribunali respingono i ricorsi, sulla base del fatto che l'Enel non ha più il ruolo di produttore dell'energia, ma di distributore. » 41

L'astuto direttore di Sassuolo, si accorse di un intruso mariuolo. Grazie a paghe punto net non rubò neanche un bignè. Quel software era a prova di tritolo.

paghe.net vi assicura la massima riservatezza dei dati attraverso un sistema di accessi autorizzati. È la soluzione software innovativa per la gestione integrata delle risorse umane: per questo la scelgono le aziende e gli studi professionali migliori. Per maggiori informazioni: www.inaz.it

INAZ
INNOVAZIONE AZIENDALE