

Rettifiche neutralizzate se la società decide di rimanere in campo Iva

Renato Portale**Gian Paolo Tosoni**

■ La rettifica della detrazione relativa ai fabbricati abitativi e strumentali trova nei commi 8, 9 e 10 dell'articolo 35 del Dl 223/06 (convertito in legge), una nuova disciplina rispetto al testo originaria.

Il comma 9, infatti, si limita a escludere la rettifica della detrazione per i fabbricati abitativi giacenti alla data del 4 luglio 2006.

La norma distingue due fattispecie:

- imprese di rivendita o imprese che possiedono a vario titolo alla data del 4 luglio 2006 fabbricati abitativi;
- imprese di costruzione dei fabbricati e imprese che hanno effettuato gli interventi di recupero, anche mediante contratti di appalto, per le abitazioni ultimate alla data del 4 luglio 2002 (il termine di quattro anni dalla costruzione deve essere scaduto il 4 luglio 2006).

In entrambi questi casi non si deve procedere alla rettifica della detrazione (versamento dell'Iva detratta sulla costruzione) e la futura cessione delle abitazione sarà esente da Iva e quindi soggetta a imposta di registro.

Per quanto riguarda la rettifica della detrazione successiva alla entrata in vigore del Dl 223/06, tenuto conto delle modifiche contenute nell'emendamento, avremo situazioni diverse a seconda che si tratti di abitazioni o fabbricati strumentali.

Fabbricati abitativi

Per le abitazioni possedute alla data del 4 luglio 2006 dalle imprese immobiliari e per quelle la cui costruzione è ultimata da almeno 4 anni a tale data, la cui cessione avverrà in regime di esenzione Iva, quindi, non scatta la rettifica della detrazione. In questo modo il legislatore, in sede di conversione del Dl, concede il legittimo affidamento richiesto dalle società di leasing e dalle società immobiliari.

Infatti, per le società che non hanno costruito o ripristinato i fabbricati abitativi stessi (immobiliari di rivendita o altre società di qualsiasi tipo), la regola è unica: per i fabbricati giacenti al 4 luglio 2006, non si applica mai la rettifica della detrazione prevista all'articolo 19-bis2, e ciò indipendentemente dall'anno di acquisto del fabbricato. Pertanto non si applica né la rettifica dovuta per effetto del mutamento di regime con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni (19-bis2, comma 3, Dpr 633/72), né la rettifica per cambio di destinazione quando per la prima volta, dopo il 4 luglio 2006, le abitazioni saranno locate o vendute in esenzione da Iva (19-bis2, comma 2).

Invece, per le abitazioni realizzate dalle imprese costruttrici si potranno presentare due ipotesi:

- se l'impresa ha costruito i fabbricati per la vendita e nel

frattempo non li ha concessi in locazione, allo scadere del quarto anno dal certificato di fine lavori deve versare interamente l'imposta (10/10) in quanto scatta il cambio di regime ai sensi dell'articolo 19, comma 3, del Dpr 633/72; non si considerano maturati 1 4/10 perché il fabbricato non è mai entrato in funzione;

- se invece l'impresa costruttrice, che esercita anche l'attività di locazione, lo concede in affitto, prima che sia trascorso il termine di 4 anni, si applica la rettifica ai sensi del comma 4 dell'articolo 19-bis2 del Dpr 633/72 e quindi l'imposta detratta sulla costruzione si restituisce nella misura risultante dal pro-rata.

Fabbricati strumentali

Per i fabbricati strumentali l'introduzione dell'opzione per l'Iva, sia per la locazione che per la vendita, consente alle società proprietarie dell'immobile di mantenere, a regime, l'imposizione Iva con il diritto alla detrazione dell'imposta assolta sull'acquisto o costruzione.

Per i fabbricati strumentali, quindi, la regola è più facile. Intanto, alla scadenza del quinto anno dalla ultimazione della costruzione non occorre fare rettifiche, in quanto il fabbricato, mediante opzione, potrà generare operazioni imponibili che escludono l'inderivabilità dell'imposta. Allo stesso modo, nessuna rettifica della detrazione Iva va eseguita per i fabbricati strumentali di cui si è proprietari al 4 luglio 2006, se nel primo atto di vendita o di locazione dell'immobile, stipulato successivamente all'entrata in vigore della legge di conversione del Dl 223, viene esercitata l'opzione per l'imposizione Iva della locazione o della vendita dell'immobile.

Se invece il fabbricato viene locato o ceduto senza esercizio dell'opzione per l'imponibilità, scatta la rettifica della detrazione di cui all'articolo 19-bis2 del Dpr 633/72, secondo i criteri ordinari. Quindi, ad esempio, se l'immobile è posseduto da una impresa che svolge l'attività di locazione si procederà alla rettifica secondo la regola del pro-rata (articolo 19-bis2, comma 4 del Dpr 633/72), se invece l'impresa non svolge l'attività di locazione la rettifica rientra nel comma 3 del medesimo articolo e deve essere eseguita per i decimi mancanti al compimento del decennio.

Per i fabbricati strumentali, quindi, la rettifica si applica anche per l'imposta detratta prima del 4 luglio 2006, ma può essere evitata se nel primo atto (affitto o vendita), compiuto dopo il 4 luglio 2006, viene esercitata l'opzione per l'applicazione dell'Iva.

Per le locazioni o le vendite future, invece, se il fabbricato viene locato o ceduto senza esercizio dell'opzione per l'imponibilità, scatterà a quel momento la rettifica della detrazione di cui all'articolo 19-bis2 secondo i criteri ordinari.

Il valore fissato per il mutuo testimonia il prezzo dell'immobile

Angelo Busani

■ La legge di conversione del decreto 223/06 comporta un notevole cambiamento nell'imposizione indiretta nei trasferimenti immobiliari.

Fabbricati ceduti da soggetti Iva

La regola generale che disciplina la cessione di fabbricati da parte di soggetti Iva diviene ora quella della esenzione: le cessioni di fabbricati sono operazioni bensì soggette a Iva, ma divengono esenti dall'applicazione dell'imposta (con la conseguenza che si deve applicare l'imposta proporzionale di registro).

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. Queste eccezioni sono:

- le cessioni di qualsiasi tipologia di fabbricato diversa dai fabbricati strumentali (e quindi anche dei fabbricati abitativi), effettuate dalle imprese costruttrici (sia quelle che costruiscono in proprio sia quelle che costruiscono mediante appalto) o dalle imprese che eseguono (anche qui, in proprio o mediante appalto) gli interventi di recupero qualificabili come restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, a condizione che le cessioni intervengano entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero;
- le cessioni di fabbricati strumentali effettuate da imprese costruttrici o da imprese che eseguono interventi di recupero effettuate entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero;
- le cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che siano soggetti Iva e che svolgano una attività dalla quale deriva un diritto alla detrazione dell'Iva non oltre il 25%;
- la cessione di fabbricati strumentali effettuata nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione (si pensi all'acquisto effettuato da un privato persona fisica senza partita Iva);
- la cessione di fabbricati strumentali effettuata da un soggetto Iva il quale, nel contesto dell'atto di cessione, espliciti una espressa opzione per l'assoggettamento ad Iva dell'operazione che sta compiendo.

Se dunque le cessioni di fabbricati strumentali vengono, con la legge di conversione, in parte riabilitate e cioè sottratte, nei casi appena visti, al mondo delle operazioni esenti da Iva (dove erano finite per effetto dell'originario testo del decreto legge), un nuovo aggravio è invece rappresentato dalla prescrizione dell'aliquota del 3% a

titolo di imposta di trascrizione e dell'1% come imposta catastale.

Infatti, la norma dispone che questo complessivo 4% si applica a qualsiasi cessione di fabbricato strumentale posta in essere da un soggetto Iva, e cioè sia che si tratti di operazione Iva esente che operazione cui l'Iva si applica invece ordinariamente. In altri termini:

- se si ha una operazione Iva imponibile (ad esempio: fabbricato ceduto dal costruttore entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione), l'acquirente riceve una fattura con Iva al 20% e deve scontare l'imposta di registro in misura fissa (168 euro), nonché l'imposta ipotecaria al 3% e l'imposta catastale all'1%;
- se si tratta della cessione di un fabbricato strumentale con Iva esente, si applica l'imposta di registro del 7%, l'imposta catastale dell'1% e l'imposta ipotecaria del 3%, per un totale dell'11 per cento.

L'aumento dal 2 al 3% dell'imposta ipotecaria non si verifica se il cedente non è un soggetto Iva: in tal caso si continuano ad applicare le regole precedenti alla conversione del Dl 223 che dispongono l'imposta di registro al 7%, l'imposta ipotecaria al 2% e l'imposta catastale all'1%, per un totale del 10 per cento.

Il valore del mutuo indice del valore normale

La legge di conversione introduce una nuova norma in tema di rettificabilità della dichiarazione Iva: il valore del mutuo contratto dall'acquirente per finanziare l'acquisto di un immobile è indice presuntivo del valore normale del bene: in altri termini, se prima di questa disposizione era abbastanza imprudente dichiarare un prezzo di gran lunga inferiore al mutuo, d'ora in poi trovarsi in questa situazione diviene assolutamente sconsigliabile.

Registro: accertamento libero

La legge di conversione contiene, poi, un'innovativa norma per effetto della quale una rilevante parte di trasferimenti immobiliari tornerà a essere possibile oggetto di azione di accertamento da parte delle Entrate. In questi casi, l'accertamento non troverà più una barriera invalicabile in una dichiarazione di prezzo pari o superiore al valore catastale: infatti, le disposizioni della legge di registro in tema di valutazione automatica catastale si applicano ora solamente a quelle compravendite per le quali, dallo scorso 1° gennaio (articolo 1, comma 497, legge 266/05), l'imposta di registro si calcola sul valore catastale rivalutato indipendentemente dal prezzo dichiarato nel contratto. Si tratta cioè delle compravendite tra privati che non agiscono con la partita Iva e che hanno ad oggetto fabbricati abitativi.

Liberalizzazioni e antievasione per sostenere crescita e conti

Iniziamo la pubblicazione del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, che detta «Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale», con le modifiche introdotte dalla legge di conversione.

TITOLO I

Misure urgenti per lo sviluppo, la crescita e la promozione della concorrenza e della competitività, per la tutela dei consumatori e per la liberalizzazione di settori produttivi

ARTICOLO 1

Finalità e ambito di intervento

1. Le norme del presente titolo, adottate ai sensi degli articoli 3, 11, 41 e 117, commi primo e secondo, della Costituzione, con particolare riferimento alle materie di competenza statale della tutela della concorrenza, dell'ordinamento civile e della determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, recano misure necessarie ed urgenti per garantire il rispetto degli articoli 43, 49, 81, 82 e 86 del Trattato istitutivo della Comunità europea e assicurare l'osservanza delle raccomandazioni e dei pareri della Commissione europea, dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato e delle Autorità di regolazione e vigilanza di settore, in relazione all'improrcinabile esigenza di rafforzare la libertà di scelta del cittadino consumatore e la promozione di assetti di mercato maggiormente concorrenziali, anche al fine di favorire il rilancio dell'economia e dell'occupazione, attraverso la liberalizzazione di attività imprenditoriali e la creazione di nuovi posti di lavoro.

1-bis. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle Regioni a statuto speciale e alle Province autonome di Trento e Bolzano in conformità agli statuti speciali e alle relative norme di attuazione.

ARTICOLO 2

Disposizioni urgenti per la tutela della concorrenza nel settore dei servizi professionali

1. In conformità al principio comunitario di libera concorrenza e a quello di libertà di circolazione delle persone e dei servizi, nonché al fine di assicurare agli utenti un'effettiva facoltà di scelta nell'esercizio dei propri diritti e di comparazione delle prestazioni offerte sul mercato, dalla data di entrata in vigore del presente decreto sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono con riferimento alle attività libero professionali e intellettuali:
 - a) l'obbligatorietà di tariffe fisse o minime ovvero il divieto di pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti;
 - b) il divieto, anche parziale, di svolgere pubblicità informativa circa i titoli e le specializzazioni professionali, le caratteristiche del servizio offerto, nonché il prezzo e i costi complessivi delle prestazioni secondo criteri di trasparenza e veridicità del messaggio il cui rispetto è verificato dall'ordine;
 - c) il divieto di fornire all'utenza servizi professionali di tipo interdisciplinare da parte di società di persone o associazioni tra professionisti, fermo restando che l'oggetto sociale relativo all'attività libero professionale deve essere esclusivo, che il medesimo professionista non può partecipare a più di una società e che la specifica prestazione deve essere resa da uno o più soci professionisti previamente indicati, sotto la propria personale responsabilità.
2. Sono fatte salve le disposizioni riguardanti l'esercizio delle professioni reso nell'ambito del Servizio sanitario nazionale o in rapporto convenzionale con lo stesso, nonché le eventuali tariffe massime prefissate in via generale a tutela degli utenti. Il giudice provvede alla liquidazione delle spese di giudizio e dei compensi professionali, in caso di liquidazione giudiziale e di gratuito patrocinio, sulla base della tariffa professionale. Nelle procedure a evidenza pubblica, le stazioni appaltanti possono utilizzare le tariffe, ove moti-

vatamente ritenute adeguate, quale criterio o base di riferimento per la determinazione dei compensi per attività professionali.

2-bis. All'articolo 2233 del Codice civile, il terzo comma è sostituito dal seguente: «Sono nulli, se non redatti in forma scritta, i patti conclusi tra gli avvocati e i praticanti abilitati e i loro clienti che stabiliscono i compensi professionali».

3. Le disposizioni deontologiche e pattizie e i codici di autodisciplina che contengono le prescrizioni di cui al comma 1 sono adeguate, anche con l'adozione di misure a garanzia della qualità delle prestazioni professionali, entro il 1° gennaio 2007. In caso di mancato adeguamento, a decorrere dalla medesima data le norme in contrasto con quanto previsto dal comma 1 sono in ogni caso nulle.

ARTICOLO 3

Regole di tutela della concorrenza nel settore della distribuzione commerciale

1. Ai sensi delle disposizioni dell'ordinamento comunitario in materia di tutela della concorrenza e libera circolazione delle merci e dei servizi e al fine di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto e uniforme funzionamento del mercato, nonché di assicurare ai consumatori finali un livello minimo e uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale, ai sensi dell'articolo 117, comma secondo, lettere e) ed m), della Costituzione, le attività commerciali, come individuate dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e di somministrazione di alimenti e bevande, sono svolte senza i seguenti limiti e prescrizioni:
 - a) l'iscrizione a registri abilitanti ovvero possesso di requisiti professionali soggettivi per l'esercizio di attività commerciali, fatti salvi quelli riguardanti il settore alimentare e della somministrazione degli alimenti e delle bevande;
 - b) il rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio;
 - c) le limitazioni quantitative all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare;
 - d) il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale;
 - e) la fissazione di divieti a effettuare vendite promozionali, a meno che non siano prescritti dal diritto comunitario;