

La manovra d'estate/2. Da oggi in vigore regole rafforzate contro il sommerso nell'edilizia

Il cantiere finisce sotto tiro

Sospensione dei lavori se è irregolare il 20% degli addetti

Nevio Bianchi
Alberto Massara

Continua la lotta al lavoro nero, con particolare attenzione al mondo edile. Infatti, l'articolo 36 bis del decreto legge 23/2006 — convertito nella legge 248/06 pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» 186 dell'11 agosto, supplemento ordinario 183/L — prevede, da oggi, una serie di misure che hanno come destinatari quasi esclusivamente i cantieri edili. L'articolo è stato introdotto come emenda-

SENZA RITARDO

La comunicazione dell'assunzione al Centro per l'impiego va effettuata il giorno prima dell'inizio del contratto

IDENTITÀ

Obbligatorie tessera di riconoscimento o registrazioni quotidiane dei dipendenti per le piccole imprese

mento in sede di conversione del decreto legge: le misure sono destinate a complicare la gestione del personale edile.

L'inizio del rapporto

L'articolo 86 del decreto legislativo 276/03 aveva già previsto l'obbligo per i datori di lavoro del settore edile, in deroga alle disposizioni di carattere genera-

le, di comunicare l'assunzione di lavoratori non contestualmente, ma il giorno prima dell'inizio del rapporto di lavoro. Tuttavia, aveva anche stabilito che l'obbligo sarebbe decorso «dalla data stabilita dal decreto di cui al comma 7 dell'articolo 4-bis, del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 181». Vale a dire dalla data che avrebbe dovuto essere fissata dal decreto di approvazione del modulo da utilizzare per la comunicazione. Il comma 6 dell'articolo 36 bis della legge 248 modifica il decreto legislativo, eliminando il periodo nel quale era previsto che l'obbligo sarebbe scattato dopo il decreto di approvazione del modulo. Da oggi, dunque, i datori di lavoro edili saranno tenuti a comunicare al Centro provinciale dell'impiego l'assunzione di lavoratori il giorno prima dell'inizio del rapporto di lavoro. La comunicazione deve essere effettuata mediante documentazione avente data certa (raccomandata, consegna a mano con ricevuta eccetera).

Il datore di lavoro che viola le disposizioni è soggetto ad una sanzione amministrativa da 100 a 500 euro per ogni lavoratore non munito di tessera di riconoscimento o registrato. Una sanzione amministrativa, da 50 a 300 euro, è prevista anche per il lavoratore che non provvede a esporre la tessera.

Le sanzioni

L'utilizzo di personale non registrato nei cantieri edili, oltre determinati limiti, e la violazione delle disposizioni sull'orario di lavoro e dei riposi, in aggiunta alle sanzioni previste per le singole omissioni, può comportare anche la sospensione dei lavori. Il comma 1 dell'articolo 36 bis stabilisce infatti che il personale ispettivo della direzione provinciale del Lavoro, anche su segnalazione degli ispettori Inps e Inail, può adottare il provvedimento di sospensione dei lavori qualora:

Le tessere

In tutti i cantieri edili, i lavoratori (compresi quelli autonomi che vi lavorano direttamente) dovranno essere immediatamente identificabili. Il comma 3 dell'articolo 36 bis dispone infatti che dal 1° ottobre 2006 i datori di lavoro debbono munire il personale dipendente di tessera di riconoscimento, corredata da fotografia e contenente l'indicazione del datore di lavoro.

o. I lavoratori autonomi che operano nei cantieri devono provvedere autonomamente a questo obbligo. Se nel cantiere lavorano più imprese con lavoratori dipendenti e più lavoratori autonomi, è prevista una responsabilità solidale nei confronti del committente.

Sono esonerati dall'obbligo della tessera individuale i datori di lavoro con meno di dieci dipendenti, che in alternativa dovranno registrare i lavoratori occupati giornalmente in registri vidimati dalla direzione provinciale del Lavoro.

Il datore di lavoro che viola le disposizioni è soggetto ad una sanzione amministrativa da 100 a 500 euro per ogni lavoratore non munito di tessera di riconoscimento o registrato. Una sanzione amministrativa, da 50 a 300 euro, è prevista anche per il lavoratore che non provvede a esporre la tessera.

Le sanzioni

L'utilizzo di personale non registrato nei cantieri edili, oltre determinati limiti, e la violazione delle disposizioni sull'orario di lavoro e dei riposi, in aggiunta alle sanzioni previste per le singole omissioni, può comportare anche la sospensione dei lavori. Il comma 1 dell'articolo 36 bis stabilisce infatti che il personale ispettivo della direzione provinciale del Lavoro, anche su segnalazione degli ispettori Inps e Inail, può adottare il provvedimento di sospensione dei lavori qualora:

Giro di vite

Le nuove sanzioni

■ L'articolo 36-bis, oltre alle specifiche misure adottate per il settore edile, modifica le disposizioni introdotte nel 2002 dal decreto legge 12/2002 sull'utilizzo di lavoratori irregolari. Viene meno la determinazione in misura proporzionale della sanzione (dal 200% al 400% del costo del lavoratore, dall'inizio dell'anno alla data di constatazione della violazione) e viene sostituita da una sanzione in cifra fissa che va da un minimo di 1.500 euro a un massimo di 12mila euro, maggiorata di 150 euro per ogni giornata di lavoro effettivo

La competenza

■ A irrogare le sanzioni non sarà più l'agenzia delle Entrate, ma la Direzione provinciale del lavoro, con la conseguenza che il contenzioso non sarà più di competenza delle commissioni tributarie

Le omissioni contributive

■ Appesantite le sanzioni civili riguardanti le omissioni contributive connesse all'utilizzo di lavoratori irregolari soprattutto se di breve durata. L'importo non può essere inferiore a 3mila euro

riscontri l'impiego di personale non risultante da scritture e/o documenti obbligatori in misura pari o superiore al 20% del totale dei lavoratori regolarmente occupati;

■ registri ripetute violazioni della disciplina in materia di orario di lavoro e di riposo giornaliero e settimanale (decreto legislativo 276/03).

Al provvedimento di sospensione adottato dalla direzione provinciale del Lavoro farà seguito un provvedimento del ministero delle Infrastrutture con il quale verrà interdetto all'impresa di partecipare a gare pubbliche e di stipulare contratti con la pubblica amministrazione per tutta la durata della sospensione.

Le agevolazioni contributive

Il comma 8 dell'articolo 36 bis introduce una nuova limitazione al diritto a fruire delle agevolazioni contributive spettanti alle imprese edili in virtù della legge 244/95 (pari all'1,50%).

Da oggi, non potranno usufruire della riduzione contributiva, anche se in possesso di tutti i requisiti precedentemente previsti:

■ i datori di lavoro non in possesso dei requisiti per il rilascio del Dure;

■ i datori di lavoro che abbiano riportato condanne passate in giudicato per la violazione della normativa in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro per la durata di cinque anni dalla pronuncia della sentenza.

Angelo Busani

Con la legge 248/06, di conversione del decreto legge 223/2006, entrano oggi in vigore tutte le correzioni che il Parlamento ha apportato all'originario impianto della manovra. In particolare, quelle inerenti le modalità di tassazione dei trasferimenti immobiliari. Riassumiamo le principali novità.

Le verifiche

A vent'anni dall'abolizione, l'azione di accertamento (il procedimento con il quale l'ufficio del Registro può pretendere la tassazione del trasferimento sulla base non del prezzo dichiarato, ma del supposto maggior valore del bene ceduto) torna a essere la regola. Con la riforma del 1986, l'accertamento era stato limitato ad alcune ipotesi (ai trasferimenti di aree edificabili e di aziende). Nella maggior parte dei casi l'avvenuta dichiarazione di un prezzo pari o superiore al valore catastale impediva appunto l'accertamento (salvo che si scoprissero corrispettivi non dichiarati).

Sono escluse da questa novità le sole compravendite concluse tra privati che non agiscono quali titolari di partita Iva e che abbiano a oggetto abitazioni. Dunque, la norma riguarda:

■ le compravendite tra privati aventi a oggetto beni diversi dalle abitazioni (uffici, negozi, opifici e anche di terreni agricoli);

■ le compravendite di abitazioni che abbiano come contraente (non importa se nel ruolo di

venditore o nel ruolo di acquirente) un soggetto diverso da una persona fisica esercente un'attività di impresa, arte o professione (si pensi un'abitazione venduta da un privato a una società o a un ente non societario);

■ le compravendite poste in essere, come venditore, da un soggetto Iva. In quest'ultimo caso, infatti, trovandosi in ambito Iva, necessariamente la base imponibile è il prezzo dichiarato. Va però tenuto in conto che la legge 248 sancisce il nuovo potere del Fisco di rettificare le dichiarazioni Iva qualora, nelle vendite di fabbricati, non si tenga conto del principio in base al quale il valore del mutuo contratto dall'acquirente per finanziare l'acquisto di un immobile deve intendersi come indice presuntivo del valore normale del bene.

Vendita di terreni

L'aliquota dell'1% per i trasferimenti di aree soggette a piano particolareggiato, abolita dal decreto legge, "resuscita" con la legge di conversione, ma limitata alle sole compravendite di aree sulle quali si possano realizzare iniziative di prevalente edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Vendite soggette a Iva

Con la legge 248, la regola generale diventa l'esenzione: le cessioni di fabbricati sono operazioni "soggette" a Iva, ma "esenti" dall'applicazione

dell'imposta. A questa regola c'è una serie di eccezioni, nelle quali si continua come prima ad applicare l'aliquota Iva alla base imponibile rappresentata dal prezzo pattuito per la compravendita. Queste eccezioni sono:

■ le cessioni di qualsiasi tipologia di fabbricato effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che hanno eseguito interventi di recupero, a condizione che le stesse intervengano entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori;

■ le cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che siano soggetti Iva e che svolgano un'attività dalla quale deriva un diritto alla detrazione dell'Iva in percentuale non superiore al 25%;

■ le cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;

■ le cessioni di fabbricati strumentali che sarebbero «Iva esenti» ai sensi di quanto fin qui detto ma per le quali il soggetto Iva cedente, nel contesto dell'atto di cessione, espliciti un'opzione per l'assoggettamento a Iva dell'operazione.

Imposta di trascrizione

Per le cessioni di fabbricati strumentali da parte di soggetti Iva (che scontano l'imposta fissa di registro) viene introdotto un nuovo aggravio: l'aliquota del 3% a titolo di imposta di trascrizione e dell'1% a titolo di imposta catastale.

Ripristinato l'accertamento sul presunto maggior valore

Vendite di immobili, si ritorna al passato

Guarda tutti i progetti di aiuto su www.aiutareibambini.it o chiama il numero 02 70.60.35.30 Conto Corrente Postale 17252206

aiutare i bambini ogni giorno, davvero

Operatori vincolati a sostenere i costi delle perizie

L'ammortamento divide i terreni dai fabbricati

Franco Roscini Vitali

Ci sono norme tecnicamente corrette ma che sono introdotte nell'ordinamento tributario con complicazioni non necessarie. È il caso dello scorporo delle aree, non ammortizzabili, su cui insistono fabbricati.

Con il decreto legge 223 del 2006 è stabilito che ai fini del calcolo delle quote di ammortamento fiscalmente deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle pertinenziali. Fin qui è tutto condivisibile e allineato con i principi contabili, anche nazionali. Era sufficiente stabilire, per le sole imprese che hanno sempre contabilizzato in bilancio un valore unitario, una metodologia forfettaria per lo scorporo dell'area: sarebbe stata una norma di semplificazione.

Invece, il decreto originario ha quantificato in via forfettaria, per tutte le imprese, il costo che deve essere scorporato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento del costo complessivo: per i fabbricati industriali si considera il 30 per cento del costo complessivo.

Una nota del ministero dell'Economia sulla manovra ha precisato che la modifica consente di uniformare i principi fiscali a quelli civilistici e di semplificare il calcolo per la determinazione del valore del terreno su cui insiste un fabbricato. Ma la semplificazione vale soltanto per le imprese che, avendo contabilizzato un valore unitario, procedono allo scorporo. Per quelle che hanno già effettuato lo scorporo, invece, la situazione potrebbe essere opposta. Infatti, nel caso in cui la percentuale, già contabilizzata, del terreno sia pari o superiore a quella stabilita dalla norma non ci sono problemi, in quanto rileva l'eventuale maggior valore: ma se l'incidenza è inferiore, rilevano, ai fini fiscali, le percentuali stabilite dalla norma.

In questa ipotesi, si tratta di gestire un altro doppio binario civilistico e fiscale: si veda

l'esempio contenuto nella scheda in basso. Non si può affermare che la norma sia di semplificazione. Per esempio, il valore dell'immobile di una Banca può essere influenzato dai costi di costruzione del caveau: in questo caso, come in altri, non è detto che a un maggior valore del fabbricato corrisponda un maggior valore del terreno.

Ma la versione finale della norma complica ulteriormente il tutto, in quanto stabilisce che il costo delle aree è quantificato in misura pari al valore risultante da un'apposita perizia di stima. In pratica, la norma sembra richiedere la redazione di una perizia che, però, non ha alcuna valenza fiscale se i valori esposti sono inferiori a quelli stabiliti dalla legge, in quanto fiscalmente valgono questi ultimi. La perizia comporta, per le imprese, soltanto costi, senza alcun beneficio. Non si comprende il sen-

so e la ratio della norma. La circolare 28/E del 2006 nulla aggiunge rispetto alla norma di legge e si limita a precisare che rientrano nell'ambito oggettivo di applicazione della disposizione i fabbricati strumentali per destinazione e per natura ai sensi dell'articolo 43, commi 1 e 2 del Tuir, mentre ne sono esclusi gli impianti e i macchinari, ancorché infissi al suolo.

Le disposizioni illustrate in precedenza si applicano anche per le quote di ammortamento relative ai fabbricati costruiti o acquistati nel corso di periodi di imposta precedenti. Inoltre, le imprese che hanno effettuato la rivalutazione in base alla legge 266/05 devono conoscere su quale valore effettuare lo scorporo, in quanto il valore di bilancio non è uguale al valore fiscale, dal momento che la rivalutazione ha effetto differito, a partire dall'esercizio 2008.

Il disallineamento

I valori di bilancio
■ Costo globale (costo storico) del fabbricato industriale e del terreno 5.600.000 euro; la quota rappresentata dal terreno è il 30 per cento e, pertanto, risulta pari a 1.680.000 euro. Se, invece, il terreno è già iscritto in bilancio per 1.500.000 euro

e, di conseguenza, il fabbricato è iscritto per 4.100.000 euro, si determinano doppi valori civilistici e fiscali. Civilisticamente il terreno ha un costo di 1.500.000 euro, mentre il valore fiscale è pari a 1.680.000 euro, con una differenza di 180.000 euro.

	Fabbricato	Terreno	Totale
Valore di bilancio (euro)	4.100.000	1.500.000	5.600.000
Valore fiscale (euro)	3.920.000	1.680.000	5.600.000

Le modalità di ammortamento

■ Aliquota di ammortamento 3 per cento. Ammortamento del fabbricato, calcolato su 4.100.000 euro, iscritto nel conto economico per 123.000 euro: ai fini fiscali, invece, l'ammortamento è riconosciuto sul valore di 3.920.000 euro ed è pari a 117.600 euro. La differenza tra 123.000 euro e 117.600, pari a 5.400 euro, costituisce variazione in aumento.

Tale importo corrisponde all'ammortamento relativo alla differenza riferita al valore del terreno, tra 1.680.000 e 1.500.000: 180.000 euro al 3 per cento corrispondono a 5.400 euro. (Pare logico che, nell'effettuare lo scorporo del costo, debba essere scorporato anche il relativo fondo ammortamento iscritto in contabilità: si tratta di una norma contabile che il fisco non può ignorare).

Sui «vecchi» brevetti deduzione per un terzo

La versione finale della manovra conferma le disposizioni relative agli ammortamenti dei beni immateriali (articolo 103 del Tuir). I diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno, brevetti industriali, processi, formule e informazioni relativi ad esperienze acquisite in campo industriale, commerciale o scientifico si ammortizzano non più in tre esercizi, ma in due. Invece, l'ammortamento dei marchi passa da 10 a 18 anni.

Le nuove percentuali di ammortamento si applicano agli ammortamenti in corso. Conferimento ai brevetti, la disposizione si applica a quelli registrati dalla data di entrata in vigore del decreto, ovvero nei cinque anni precedenti.

La circolare n. 28/E del 2006 fornisce alcune precisazioni. Per i brevetti registrati prima dei 5 anni antecedenti la data di entrata in vigore del decreto continua ad applicarsi la norma precedente, che prevedeva la deduzione in misura non superiore ad un terzo del costo.

Con riferimento ai marchi già registrati, per quantificare gli ammortamenti deducibili è sufficiente applicare il nuovo limite massimo di un diciottesimo (5,56 per cento) al costo originario, senza rideterminare le quote in modo da completare l'ammortamento in un arco temporale di 18 esercizi a partire da quello di iscrizione del costo.

Sulla base dei principi contabili il periodo di ammortamento dei marchi è normalmente collegato al periodo di produzione e commercializzazione in esclusiva dei beni cui essi si riferiscono; in assenza della possibilità di determinazione di tale periodo, l'ammortamento dovrà effettuarsi entro un limite massimo di venti anni. Ne consegue che, rispetto alla quota di ammortamento iscritta in bilancio sulla base delle valutazioni civilistiche, deve essere effettuata una variazione in aumento se la durata dell'ammortamento contabile è inferiore a quella fiscale. In caso contrario, può essere effettuata una variazione in diminuzione, nel quadro EC, se la durata dell'ammortamento contabile è superiore (per esempio, 20 anni) a quella fiscale.

F.R.V.