

## La manovra d'estate GLI INTERVENTI FISCALI

**Le modifiche.** Per gli immobili arriva il regime a doppio binario

**L'opzione.** Spazio alla scelta fra imposta sul valore aggiunto e Registro

# Leasing con prelievo ridotto

## I cambiamenti in extremis avvicinano il trattamento ai fondi immobiliari

**Renato Portale**  
**Gian Paolo Tosoni**

Diventa meno pesante l'effetto fiscale della manovra bis sugli immobili per il settore del leasing. La commissione Bilancio del Senato ha, infatti, approvato l'emendamento presentato dal Governo nei giorni scorsi che ha profondamente modificato i commi 8, 9 e 10 dell'articolo 35 del decreto legge 223/06 con alcune correzioni: salvo ritocchi in sede di coordinamento formale, la principale dovrebbe riguardare l'abbandono dell'imposta ipo-catastale dal 4 al 2% per il settore del leasing come già avvenuto per i fondi immobiliari. Inoltre, è previsto che l'imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria rappresentata un acconto e può essere scontata dalle ipo-catastali dovute al momento del riscatto.

### Le locazioni

In base alle nuove disposizioni, la locazione di fabbricati abitativi è sempre esente da Iva anche se posta in essere dalle imprese di co-

### L'EFFETTO SUL PASSATO

l'emendamento del Governo prevede l'esclusione per i fabbricati abitativi al 4 luglio 2006

struzione. L'imposta di registro continua a essere fissata nella misura del 2%.

Invece, la locazione di fabbricati strumentali (per esempio uffici e negozi) è obbligatoriamente soggetta a Iva quando il locatario svolge operazioni esenti per almeno il 75% del proprio volume d'affari ovvero nei confronti di soggetti esclusi dal campo di applicazione dell'Iva. Inoltre la locazione di immobili strumentali è soggetta a Iva quando il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imponibilità Iva in sede di contratto di affitto. Fuori da queste ipotesi, anche la locazione di fabbricati non abitativi rientra nel regime naturale di esenzione da Iva. In tutti i casi la locazione di fabbricati strumentali è soggetta all'imposta di registro dell'1% e questo anche se il canone è soggetto a Iva. Relativamente ai fabbricati strumentali, si applicano le disposizioni in materia di Iva imposte indirette, se meno favorevoli, anche in presenza di affitto di azienda qualora il valore normale del fabbricato rappresenti almeno il 50% del valore complessivo.

### Le cessioni

La cessione di fabbricati sia abitativi che strumentali, è soggetta a

Iva qualora venga effettuata entro il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione (dichiarazione di fine lavori), dalle imprese costruttrici o da quelle che, anche mediante appalto, hanno eseguito gli interventi di recupero. Relativamente ai fabbricati abitativi ceduti in regime di Iva le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa, mentre per i fabbricati strumentali oltre all'Iva sono dovute le imposte ipotecaria del 3% e catastale dell'1%. Le abitazioni che vengono cedute esenti scontano l'imposta di registro nella misura ordinaria del 7% (3% prima casa) e le imposte ipotecaria e catastale del 3% complessivamente (esclusa la prima casa).

La cessione dei fabbricati strumentali è soggetta a Iva, oltre che nella ipotesi in cui siano effettuate da imprese costruttrici entro i quattro anni dalla fine della costruzione, anche se la vendita è eseguita nei confronti di soggetti che effettuano operazioni esenti non inferiori al 75% ovvero nei confronti di soggetti esclusi da Iva: inoltre si applica l'Iva se il cedente, in sede di atto di vendita, ha optato per l'applicazione dell'imposta. Nelle altre ipotesi le cessioni di fabbricati strumentali è esente da Iva e scatta l'imposta di registro del 7% oltre alle imposte ipotecarie e catastali del 4 per cento.

Per le cessioni di fabbricati a favore dei fondi immobiliari e delle società di leasing le imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà.

### La rettifica

In materia di rettifica l'emendamento prevede l'esclusione 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 fabbricati abitativi alla data del 4 luglio 2006; — imprese di costruzione o che hanno effettuato gli interventi di recupero, per le abitazioni ultimate alla data del 4 luglio 2002 (il termine di quattro anni dalla costruzione deve essere scaduto al 4 luglio 2006).

In questi casi non si deve procedere alla rettifica della detrazione (versamento dell'Iva detratta sulla costruzione) e la futura cessione dell'abitazione sarà esente da Iva e soggetta a imposta di registro. Per i fabbricati strumentali invece la rettifica si applica anche per l'imposta detratta prima del 4 luglio, ma può essere evitata se nel primo atto (affitto o vendita) compiuto dopo il 4 luglio è esercitata l'opzione per l'applicazione dell'Iva.



I protagonisti della manovra bis. Il ministro dello Sviluppo economico, Pier Luigi Bersani, e il vice ministro dell'Economia, Vincenzo Visco

DALLA PRIMA

## Correzioni e obiettivi sbiaditi

Le pressioni più o meno legittime delle lobby, da una parte, e qualche infelice formulazione delle norme, dall'altra (si pensi all'Iva sugli immobili) hanno sgretolato quanto avviato dall'Esecutivo, lasciando spazio a una riveduta di correzioni.

Il giudizio è fondato, ma parziale. Per almeno due motivi, il primo nobile, l'altro pratico. Quello nobile guarda alla Costituzione e porta a dire che la missione delle Camere, nel convertire i decreti legge, è proprio quella di adeguare meglio alla volontà popolare quel che l'Esecutivo ha varato d'urgenza. In questo senso, la commissione

Bilancio del Senato ha ben interpretato il suo compito: eliminando gli errori (finché ha potuto), limando le grossolanità (almeno le più evidenti), aiutando a recepire le obiezioni giunte dai destinatari delle novità normative (quindi svolgendo il suo mandato di rappresentanza).

Il motivo pratico guarda invece alla natura della manovra bis, nata da esigenze poco conciliabili. Per il momento e per l'enfasi su alcune norme (quelle sulle liberalizzazioni, ma anche quelle anti-evasione), il decreto è diventato una «legge decento giorni», ad alto valore simbolico. Con un simile profi-

lo, ogni cedimento anche minimo dal tracciato iniziale diviene una sconfitta.

Tuttavia, è noto che a guidare la stesura del decreto sia stata soprattutto l'urgenza di raddrizzare i conti. E qui — ci riferiamo soprattutto ai contenuti fiscali — davvero si fatica a valutare sia il telaio originale delle misure sia la fisionomia attuale. Non depongono a favore il ritorno di complicazioni inutili e l'applicazione immediata o anche retroattiva di rincari. Il contrasto all'evasione è necessità sacrosanta e bipartisan, ma dev'essere intelligibile: se, nel tentativo di razionalizzare il sistema, vin-

ce solo l'Erario, quell'obiettivo finale di maggiore equità diventa più sbiadito.

Adesso, in ogni caso, riavremo un testo. Da valutare riga dopo riga, per comprendere se i suoi possibili risultati davvero valevano queste tre settimane di blocchi stradali, scioperi dei professionisti, tensioni politiche e malesseri di Borsa. Sarebbe bello scoprire che, a fatica e con più di un colpo fuori misura, si sono almeno gettate le basi per qualche miglioramento reale nella vita dei consumatori (intesi come utenti di taxi, di farmaci, di panetterie, di servizi professionali) e nel contrasto all'evasione. Purché l'iniezione di concorrenza non si riduca a dosi omeopatiche e il contrasto all'evasione non si insabbi nei dettagli.

Mauro Meazza

Nel 2006 meno vincoli sui pagamenti per i professionisti

## Il contante alza il tetto a mille euro

Valentina Magliano  
ROMA

Controlli anti-evasione sì, ma con calma. Il lungo passaggio in commissione Bilancio al Senato è valso anche a smorzare, a colpi di rinvii e graduazioni, lo sprint verso la tracciabilità dei fondi contenuta nel testo originario della manovra bis.

L'obiettivo resta quello di contrastare l'elusione fiscale, ma Palazzo Madama concede un po' di tempo in più per adeguarsi alle misure contenute nella manovra d'estate. Così, re-

sta il divieto per i professionisti di incassare compensi in contanti, ma cambia e diventa graduale la soglia oltre la quale valgono solo i versamenti tramite bonifici, assegni o moneta elettronica: fissata a 1.000 euro per il 2006 e a 500 euro per il 2007. Solo nel 2008 si fermerà a 100 euro, tetto stabilito in origine dal decreto legge.

Un emendamento presentato dal relatore del provvedimento, Natale Ripamonti (Verdi), ha poi cancellato in parte la retroattività dell'obbligo, per

gli intermediari finanziari, di trasmettere i dati dei clienti al Fisco. Il termine fissato dal decreto, infatti, slitta dal 2001 al 1° gennaio 2005 e limita così la quantità di dati, dal codice fiscale al tipo di rapporto intrattenuto, che banche e poste devono inviare per via telematica all'amministrazione.

Non solo. Anche l'obbligo per i commercianti di trasmettere al Fisco i dati relativi agli incassi viene rinviato. Una proroga pensata «per venire incontro soprattutto ai titolari di pic-

coli esercizi — spiega il vicepresidente della commissione Bilancio, Giovanni Legnini (Unione) — in difficoltà di fronte alla messa in pratica delle disposizioni». L'obbligo di comunicazione scatterà solo dal 30 giugno 2007. I senatori hanno anche votato un incentivo all'adeguamento. L'obiettivo è consentire il trasferimento dei dati per via telematica direttamente dal registratore di cassa, che, però, dovrà essere adattato. I negozianti potranno comunque contare su un bonus governativo di 100 euro per ogni registratore di cassa adeguato. Per questo, i senatori in commissione hanno votato lo stanziamento di 100 milioni di euro nel 2007.

Benefici senza cessioni per cinque anni e se il valore non supera la retribuzione

## Stock option sotto condizione

Maria Rosa Gheido

Cambia ma non viene meno il regime fiscale di favore per i beneficiari delle stock option. In base a un emendamento che è stato approvato dalla commissione Bilancio del Senato, infatti, salvo sorprese dell'ultima ora in sede di coordinamento del testo, all'articolo 36 del decreto legge 223/2006, la lettera g-bis) del comma 2 dell'articolo 51 del Tuir non è più abrogata, ma vengono previste alcune condizioni che limitano il diritto al beneficio fiscale.

In base al testo del Tuir, la lettera g-bis) stabilisce che non concorre a formare il reddito del dipendente la differenza tra il valore delle azioni al momento dell'assegnazione e l'ammontare corrisposto dal dipendente, a condizione che questo ammontare sia almeno pari al valore delle azioni alla data dell'offerta. Peraltro, se le partecipazioni, i titoli o i diritti posseduti dal dipendente rappresentano una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria o di partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 10%, la differenza concorre,

in ogni caso, interamente a formare il reddito.

In base al nuovo testo determinato dalle correzioni al decreto legge, l'agevolazione fiscale si applica solo se:

- il dipendente per almeno cinque anni dalla data dell'assegnazione non cede o costituisce in garanzia le azioni offerte;
- il valore delle azioni assegnate non è, nel periodo d'imposta, complessivamente superiore alla retribuzione lorda annua del dipendente con riferimento al periodo di imposta precedente.

Il riconoscimento del beneficio va, pertanto, a ricalcare (con termini più ampi) quanto già prevede la lettera g) dello stesso articolo 51 che esclude dal reddito dei lavoratori il valore delle azioni offerte alla generalità dei dipendenti per un importo non superiore, complessivamente, nel periodo d'imposta a 2.065,83 euro, a condizione che non siano riacquistate dalla società emittente o dal datore di lavoro o comunque cedute prima che siano trascorsi almeno tre anni dalla percezione.

Le due condizioni poste dalla correzione al decreto legge

### La nuova disciplina

Le indicazioni dell'emendamento del Governo

#### LA TASSAZIONE AGEVOLATA SCATTA SE:

- Le azioni offerte non sono cedute o costituite in garanzia prima di cinque anni dall'assegnazione
- Il valore delle azioni assegnate non è superiore nel periodo d'imposta alla retribuzione lorda del periodo d'imposta precedente

#### LA TASSAZIONE AGEVOLATA VIENE MENO SE:

- Le azioni sono cedute o date in garanzia prima dei cinque anni. Il valore detratto sarà incluso nell'imponibile
- Il valore delle azioni è superiore alla retribuzione lorda attribuita al lavoratore. La differenza concorre a formare il reddito imponibile

#### GLI EFFETTI CONTRIBUTIVI

- Il reddito rileva anche ai fini contributivi solo con riferimento alle assegnazioni effettuate per piani deliberati dopo il 4 luglio

devono verificarsi entrambe, pena la perdita del beneficio fiscale.

Il nuovo testo prevede, infatti, che, qualora le azioni siano cedute o date in garanzia prima del decorso del quinquennio, il valore precedentemente detassato verrà incluso nel reddito imponibile del periodo in cui è avvenuta la cessione o la costituzione in garanzia.

Allo stesso modo, se il valore delle azioni assegnate risulta superiore alla retribuzione lorda attribuita al lavoratore nel periodo d'imposta precedente, la differenza fra il valore delle azioni al momento dell'assegnazione e quanto corrisposto, a quel titolo, dal dipendente concorre a formare il reddito imponibile.

Il beneficio rimane, soltanto in via transitoria, per quanto attiene la contribuzione.

Infatti, in deroga al principio dell'armonizzazione delle basi imponibili fiscali e previdenziali, il nuovo comma 25-bis dell'articolo 36 del decreto legge stabilisce che il reddito derivante dall'applicazione della nuova disposizione rileva, ai fini contributivi, soltanto con riferimento alle assegnazioni effettuate a seguito di piani di azionariato deliberati dopo l'entrata in vigore del decreto (4 luglio). Per quanto attiene, invece, il trattamento fiscale non è previsto alcun regime transitorio.

Le agevolazioni precisano il confine di applicazione

## Bonus in uscita, data certa

Alfredo Casotti

Il Governo rivede le disposizioni sul l'esodo. All'abrogazione del regime fiscale agevolato per le somme erogate per incentivare l'esodo dei dipendenti, si accompagna l'invarianza delle condizioni risultanti al momento dell'entrata in vigore del decreto legge. La disciplina di maggior favore continua ad applicarsi, dunque, ai rapporti di lavoro cessati prima dell'entrata in vigore del decreto legge (4 luglio 2006) e a quelli la cui cessazione è prevista da atti o accordi conclusi prima di tale data, purché aventi data certa.

Peraltro, poiché l'accordo potrebbe essere stato semplicemente raggiunto fra le parti, potrebbe riuscire oggi difficile dimostrare la data certa. Il requisito si collega, infatti, alla comune disciplina civilistica sulle prove documentali. In particolare con quanto previsto dagli articoli 2702-2704 del Codice civile sulle scritture private che contengono un'elenco (non esaustivo) degli strumenti per attribuire data certa ai documenti, consentendo di pro-

vare questa data anche in riferimento a ogni «fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'antieriorità della formazione del documento». Questo perché la data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa se non dal giorno in cui la scritta è stata registrata, o riprodotta in atti pubblici, o sarebbe stato

### TERMINE SICURO

Anche gli accordi stipulati con i sindacati dovrebbero permettere di utilizzare gli sconti tributari

impossibile sottoscrivere la successivamente o, appunto, si è verificato un fatto che ne stabilisca in modo certo la data. Rientrano fra questi fatti: ■ il ricorso alla cosiddetta "autoprestazione" negli uffici postali, con l'apposizione del timbro sul documento; ■ l'adozione di un atto deliberativo di cui sia certa la data; ■ l'apposizione della cosiddetta

di queste operazioni. Combinare, invece, un'aliquota Iva più moderata con una possibilità di detrazione da parte del privato che spende significa, da un lato, creare un "conflitto di interessi" tra chi deve emettere la fattura e chi la vuole ricevere per detrarla dalla propria Irpef e, dall'altro, stimolare le manutenzioni in un'ottica di spinta a una diligente conservazione.

Annunciare da ora un ritorno dell'aliquota al 10%, con decorrenza dal 1° ottobre stimolerà, però, sicuramente gli interessati ad adeguarsi di conseguenza sospendendo la fatturazione fino all'entrata in vigore delle nuove regole per fruire dell'abbassamento dell'aliquota. Probabilmente, dunque, sarebbe stato più opportuno far coincidere l'annuncio con la decorrenza della riduzione dell'aliquota.

### INTERESSI IN CONFLITTO

## Provvigioni con lo sconto

Il Governo cala di nuovo la carta del conflitto di interessi per favorire l'emersione di base imponibile e disincentivare l'evasione.

Ancora una volta a finire sotto tiro è il settore immobiliare (più croce che delizia della manovra d'estate): dal 1° gennaio 2007 sarà possibile detrarre fino a 1.000 euro per le spese di intermediazione immobiliare che sono legate all'acquisto di un'abitazione o di un locale.

La novità è stata introdotta nella manovra bis durante le ultime, convulse ore di esame del decreto legge 223/06 davanti alla commissione Bilancio del Senato. E per una volta la soluzione introdotta è stata bipartisan. Tanto che lo stesso sottosegretario all'Economia, Alfiero Grandi, ha spiegato come il Governo abbia voluto accogliere «i suggerimenti dell'opposizione per il contrasto all'evasione attraverso il conflitto di interessi fiscali». Un vecchio cavallo di battaglia che ha unificato, per una volta e nel chiuso di una commissione parlamentare, la maggioranza e l'opposizione. (J.M.D.)

## Ristrutturazioni, dal 1° ottobre Iva dimezzata

Angelo Busani

Una neverending story (o "tormentone", come si direbbe con un linguaggio più "latino") per l'Iva sugli interventi di manutenzione straordinaria. In base a un emendamento approvato dalla commissione Bilancio del Senato si dovrebbe ritornare (dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006) al "vecchio" regime del 10%, abbandonando l'attuale assetto del 20% che da qualche mese contraddistingue questa tipologia di lavorazioni edilizie. Il Governo ha, poi, annunciato l'intenzione di prorogare in Finanziaria per altri tre anni il regime agevolato.

Le operazioni di manutenzione straordinaria sono gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che consistono, in sostanza, nelle riparazioni diverse da quelle rese necessarie dall'uso quotidiano (per esempio il rifacimento di una facciata) o nell'installazione di nuovi impianti o nella radicale sostituzione di vecchi impianti (si pensi, per esempio, al cablaggio di un edificio oppure al montaggio di un'antenna satellitare, di un videocitofono, di una cabina per sauna o bagno turco o di una vasca idromassaggio).

Se per anni l'aliquota di questa tipologia di interventi di recupero era stata abbassata dall'ordinario livello del 20% a quello "agevolato" del 10% e, corrispondentemente alle spese sostenute dai privati per l'effettuazione di questi interventi, è stata concessa la detraibilità Irpef lorda (prima per il 41 e poi per il 36% dell'importo di tali spese), di recente l'aliquota era stata riassetata al 20% (con il ritorno della detrazione Irpef al 41%, proprio per "assorbire" il maggior carico Iva in capo al committente). Sono, invece, rimaste collocate sulla tradizionale aliquota del 10% le operazioni di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

In un campo, come l'edilizia, ove la propensione alla non fatturazione non è prassi sconosciuta, tartassare l'utente finale con un'aliquota elevata significa quasi automaticamente sospingere ai pagamenti "in nero" e togliere stimoli all'effettuazio-

ta marca temporale sui documenti informatici; ■ l'autentica, il deposito del documento o la vidimazione di un verbale, in conformità alla legge notarile; ■ la formazione di un atto pubblico;

■ la registrazione o produzione del documento a norma di legge in un ufficio pubblico.

Vista la natura dell'atto, che conclude un accordo fra le parti, all'elenco si può aggiungere l'intesa in sede sindacale. Per i rapporti cessati e gli accordi conclusi prima dell'entrata in vigore del decreto legge 223/2006 continua ad applicarsi, pertanto, l'aliquota ridotta del 50% rispetto a quella utilizzata per il Tfr, quando la somma aggiuntiva sia stata erogata per incentivare l'esodo di lavoratori, di età superiore a 50 anni se donne e 55 anni se uomini.

Per l'agevolazione è, peraltro, necessario che la cessazione anticipata sia stata concordata e che siano state offerte al dipendente maggiori somme rispetto a quanto gli sarebbe spettato per effetto di leggi o contratti.