

**Ambiente.** Da Palazzo Chigi il secondo sì al decreto correttivo del Codice. **Pag. 22**

**Appalti.** Sui costi per i ponteggi in cantiere non si ammettono ribassi. **Pag. 22**

**Immigrazione.** Correzioni alla Bossi-Fini per i ricongiungimenti familiari. **Pag. 23**

**Istruzione.** Per chi vive nei capoluoghi il libro di testo si ordina online. **Pag. 23**

Sabato 29 Luglio 2006

www.ilssole24ore.com/norme

**La manovra d'estate.** Il Ddl di conversione amplia le ipotesi di prelievo sul valore dell'edificio

## Immobili, tasse a tre vie

Strade diverse per la determinazione della base imponibile

Angelo Busani

La rivoluzionaria norma, contenuta nel provvedimento di conversione del decreto legge 223/2006, in base alla quale, dopo 20 anni di automatismo catastale, una rilevante parte di compravendite immobiliari viene riconsegnata al giudizio di valore da parte degli uffici del registro, complica la vita agli operatori del settore, già provati dalle novità sulle operazioni esenti dall'Iva e dall'aumento dal 3 al 4% delle imposte ipotecarie e catastali.

**Tre binari**

Sotto il profilo della determinazione della base imponibile, la compravendita immobiliare seguirà, una volta entrata in vigore la legge di conversione (attualmente all'esame della Camera), tre diversi binari: ■ l'applicazione delle aliquote d'imposta (si tratta dell'imposta di registro) al valore che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di rivalutazione (ad esempio, per 115,5 se si tratta di acquisto della prima casa o per 126 se si tratta del trasferimento di una abitazione per il quale non siano richieste dette agevolazioni), indipendentemente dal prezzo dichiarato;

■ l'applicazione delle aliquote d'imposta (si tratta dell'Iva) al prezzo dichiarato, senza la possibilità degli uffici del registro di operare giudizi di valore (salva la possibilità di rettifica della dichiarazione se sia dimostrato, anche per presunzioni, un maggior fatturato); ■ l'applicazione delle aliquote di imposta (si tratta di nuovo dell'imposta di registro) al prezzo dichiarato, con la possibilità per il Fisco di pretendere la tassazione sul valore dell'immobile trasferito, se ritenuto superiore al prezzo dichiarato.

**Controparti senza partita Iva**

Il primo binario si percorre quando una persona fisica, che non opera nell'esercizio di impresa, arte o professione, vende un'abitazione ad un'altra persona fisica, la quale pure non ha una partita Iva. Quindi questo percorso non può essere compiuto quando nella compravendita intervengono persone fisiche con partita Iva (si pensi al privato che vende un appartamento a un imprenditore edile individuale, il quale lo acquista al fine di ristrutturarlo e poi di rivenderlo) oppure enti diversi dalle persone fisiche (si pensi, ad esempio,

all'acquisto effettuato da società, associazioni, fondazioni). Inoltre, questo binario non può essere percorso se la compravendita, seppure tra privati non titolari di partita Iva, riguarda un edificio a uso non abitativo: si pensi a negozi, uffici, opifici, insomma a qualsiasi categoria di costruzioni diverse dalle case (e dalle loro pertinenze).

**Operazione in campo Iva**

Il secondo binario si percorre in caso di compravendita che rientra nel campo Iva, indipendentemente dal fatto che si tratti di una operazione cui l'Iva si applichi in modo ordinario (e cioè calcolandola, a seconda dei casi, con le aliquote del 4, del 10 o del 20%) o che invece si tratti di un'operazione che, pur rientrando nel campo Iva, è compresa nel novero delle operazioni esenti dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (si pensi all'abitazione ceduta da una società che non ne sia la costruttrice e che non vi abbia svolto interventi né di restauro né di ristrutturazione) e per la quale, di conseguenza, occorre scontare l'imposta proporzionale di registro.

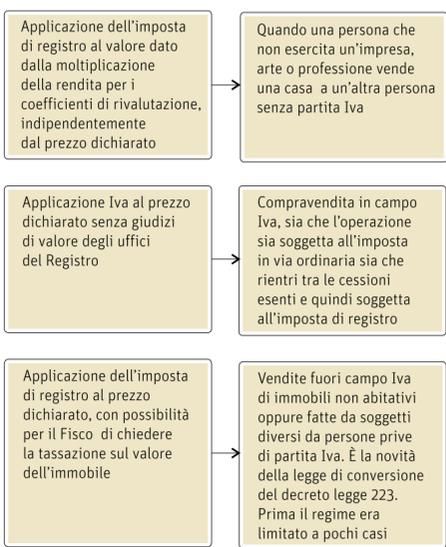
**Tassazione sull'immobile**

Il terzo binario è quello interessato dalla legge di conversione. Anteriormente alla nuova norma, erano pochissimi i casi che rientravano in questo ambito, vale a dire: la vendita dell'area fabbricabile ceduta da un privato o da un ente non che non agivano nell'esercizio di una attività d'impresa; oppure la vendita del fabbricato privo di rendita catastale (ad esempio un fabbricato "al grezzo" oppure un fabbricato rurale), sempre fatta da un soggetto non Iva; oppure ancora la vendita di un fabbricato (o di un terreno agricolo) dotato di rendita catastale qualora fosse dichiarato un prezzo inferiore alla rendita catastale rivalutata.

Ora, invece, con la nuova norma contenuta nella legge di conversione del decreto legge 223/2006 (la manovra bis) succede che, a queste ipotesi, si aggiunge un amplissimo panorama di casi rappresentato dalle vendite fuori campo Iva che abbiano, come oggetto, terreni agricoli o fabbricati diversi da quelli abitativi; oppure, come contraenti, soggetti diversi dalle persone fisiche che non agiscano con la partita Iva.

**Tra Iva e registro**

Tre binari per la tassazione



## E lunedì comincia l'esame dell'Aula

ROMA

Le commissioni Bilancio e Finanze della Camera hanno approvato il disegno di legge di conversione del decreto legge 223/06 (la manovra d'estate) che contiene le liberalizzazioni e il pacchetto Visco, respingendo in blocco per l'Aula i circa 800 emendamenti dell'opposizione, più un paio presentati a titolo personale da deputati dell'Unione. In votazione solo tre emendamenti, bocciati. Le commissioni hanno votato il mandato ai relatori (Laura Finicato per la Finanze e Riccardo Milana per la Bilancio, entrambi dell'Ulivo), che riferiranno all'Aula lunedì mattina. Possibile la questione di fiducia, soprattutto se la CdL dovesse confermare gli 800 emendamenti. Ma al momento non c'è nessuna conferma ufficiale.

**Problemi aperti**

## Trascurate le successioni

Uno dei primi problemi applicativi posti dalla nuova norma che manda in accertamento le compravendite immobiliari fuori campo Iva, diverse da quelle stipulate da privati e riguardanti abitazioni, è di capire se la novità si applica alle compravendite di terreni o anche alle pratiche di successione e donazione.

**I terreni**

In base alla norma (introdotta dal comma 23-bis dell'articolo 35 del decreto legge 223), i commi 4 e 5 dell'articolo 52 del Dpr 131/1986 «non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266».

Ciò significa che le norme sulla valutazione automatica (e cioè quelle che impediscono l'accertamento se si è dichiarato un prezzo pari o superiore al valore catastale), contenute nei commi 4 e 5

dell'articolo 52, si applicano solo alle vendite di abitazioni tra privati che non agiscono come titolari di partita Iva.

Pertanto, ogni altra compravendita, cui finora si è applicata la disciplina della valutazione automatica, verrà d'ora in poi assoggettata al procedimento di valutazione: se il Fisco riterrà il valore del bene superiore al prezzo dichiarato, pretenderà il pagamento delle imposte su questo maggior valore.

A questa conseguenza non sfuggiranno nemmeno le compravendite di terreni: quelli edificabili sono sempre stati soggetti ad accertamento; cambia tutto invece per i contratti su terreni agricoli, finora blindati dalle regole della valutazione automatica e adesso invece contestabili con l'azione di accertamento.

**Successioni e donazioni**

Che si tratti di una svista o di una scelta consapevole, la nuova norma, riferendosi specifica-

mente ai commi 4 e 5 dell'articolo 52, lascia fuori dal proprio ambito applicativo le pratiche di successione e i contratti di donazione. Infatti, in questi casi, la disciplina che permette l'utilizzo della valutazione automatica è dettata dai commi 5 e 6 dell'articolo 34 del Dlgs 346/90, la quale, pertanto, non rientra nell'ambito delle nuove disposizioni che aboliscono la valutazione automatica da una rilevante area di trasferimenti immobiliari.

**Come difendersi**

Le questioni di valutazione sono soggettive e la discrezionalità è difficilmente arginabile. Comunque può essere utile registrare i contratti preliminari e, nei casi che lo meritano, farsi assistere da una perizia indipendente, da allegare al rogito, della quale spesso già si dispone (perché richiesta dalla banca) quando l'acquisto è finanziato da un mutuo.

A.Bu.

L'obiettivo è cancellare il taglio delle spese dal 2007

## Università, il ministero punta a limitare i danni

Gianni Trovati

MILANO

Correggere a settembre, con la prossima Finanziaria, il taglio del 10% inferto alle spese intermedie delle università con il pacchetto Bersani-Visco e, su questa base, ripartire con il varo dell'agenzia di valutazione e del disegno di legge sulla governance, avviando un dialogo con l'opposizione.

È questa la road map che il ministero dell'Università ha disegnato per uscire dall'incidente creato dalla sforbiciata imposta alle spese degli atenei dalla manovra correttiva (articolo 22 del decreto legge 223 del 2006). Un infortunio non da poco, che secondo le prime stime costerà alle università almeno 100 milioni quest'anno e il doppio a partire dal 2007.

Data per persa la battaglia sul 2006, l'urgenza nasce proprio per evitare il protrarsi della stretta.

Per quest'anno, è la linea ministeriale, bisogna fare un sacrificio, ma i risparmi previsti per il 2007/09 sono «inattuabili». «Se la Finanziaria 2007 dovesse confermarli — ha rincarato il titolare dell'Università, Fabio Mussi — dovranno andare avanti con un altro ministro».

Il Dpefn non lascia molto spazio nel sistema pubblico, ma secondo il ministero le opportunità per uscire dall'impasse non mancano. «La prima cosa da fare — spiega il sottosegretario Luciano Modica — è recuperare i fondi che la scorsa Finanziaria ha sparso fra vari enti. L'Iit di Genova assorbe 100 milioni all'anno e ne spende un decimo, 60 milioni sono disseminati fra varie agenzie, e in una fase come questa sbloccare risorse così ingenti può fare la differenza».

La necessità che gli atenei possano contare su risorse sicure negli anni e su un incremento progressivo era stata ribadita nel documento comune sull'università, firmato da Confindustria e da altre 17 organizzazioni imprenditoriali, e, nonostante la manovra, l'idea rimane un punto fisso.

È questa, ribadiscono dal ministero, la base per avviare la riforma della governance, che dovrebbe concretizzarsi in autunno nel disegno di legge sull'agenzia di valutazione (abbandonata l'idea del decreto ministeriale) ed entro febbraio in un disegno complessivo che legni i finanziamenti alla qualità.

Esu questo percorso comin-

cia a prospettarsi in Parlamento la possibilità di un lavoro bipartisan. «Siamo d'accordo — sottolinea Giuseppe Valditarà, responsabile An per l'università — sul fatto che le risorse pubbliche debbano essere sempre più legate ai risultati e che occorre sviluppare un sistema efficace di valutazione esterna delle università. Nel contempo occorre rendere più incisivi i consigli di amministrazione aprendoli, nel rispetto dell'autonomia statutaria, ai privati che siano più impegnati nei finanziamenti».

Tutti punti su cui l'opposizione annuncia l'impegno a dialogare, «purché ci sia un serio piano di investimenti, che non si limiti all'idea minimale di raccogliere fondi sparsi».

Meritocrazia e competizione, comunque, non si limiteranno alla struttura, ma, secondo i progetti ministeriali, dovrebbero riguardare anche i docenti, liberando per gli incentivi individuali una parte dei fondi (50-100 milioni) oggi impegnati nei sistemi di adeguamento automatico delle retribuzioni.

INTERVISTA

Guido Trombetti

## «A rischio l'avvio di nuovi corsi»

Alessia Tripodi

ROMA

Corsi di studio a rischio, conseguenze «destanti» sulla qualità di didattica e ricerca, servizi ridotti all'osso. Per Guido Trombetti, presidente della Conferenza dei rettori (Cru), saranno questi gli effetti dei tagli per l'università e gli enti di ricerca previsti dalla manovra d'estate. «Mi sembra evidente che l'alta formazione non rappresenti una priorità di questo Governo», denuncia il rettore.

**Presidente Trombetti, quale scenario si profila per gli atenei?**

Dovremo diminuire del 20% la nostra attività, perché i tagli alle spese intermedie — vale a dire affitti, pulizie, elettricità, acqua, computer — ammontano al 10% per il 2006, ma arriveranno fino al 20% per il triennio 2007-2009. Una riduzione pari a 200 milioni di euro a partire dal 2007, insostenibile per gli atenei, che già con la Finanziaria del 2006 hanno ricevuto 100 milioni di euro in meno rispetto all'anno precedente. Senza contare che i tagli sono un attacco all'autonomia degli atenei.

**In concreto, quali saranno le conseguenze sulla gestione di didattica e ricerca?**

Saremo costretti ad attivare meno corsi, non potremo acquistare attrezzature per i laboratori, per esempio. Dovremo tenere chiusi uffici e dipartimenti per due mesi, perché i fondi statali coprono appena le

spese per il personale e il Governo ci chiede di restituire parte delle somme derivanti dalle tasse degli studenti e da fonti proprie, come, per esempio, le convenzioni con i privati.

**Vedremo rettori e docenti scendere in piazza?**

Agiremo sul piano politico con il ministro Fabio Mussi — del quale abbiamo molto apprezzato le posizioni — e il



Guido Trombetti

**Il presidente della Cru «Dovremo diminuire del 20% le attività ma non faremo serrate»**

presidente del Consiglio Romano Prodi, per far capire le nostre ragioni. Serpeggia una grande delusione, ma non intendiamo fare serrate. La Cru è cosciente del fatto che bisogna stringere la cinghia, ma la cinghia non deve strangolare.

**Quale messaggio lanciate al Governo?**

Non rivendichiamo aumenti di stipendio o la tutela di interessi particolari, ma solo le risorse necessarie per funzionare.

**Agenzia delle Entrate.** Nel secondo trimestre 2006 crescita dell'11,4%

## Dall'Iva lorda gettito in aumento

ROMA

Nel secondo trimestre 2006, il gettito dell'Iva lorda (ordinaria gestione) segna un incremento del 35,3% rispetto ai primi tre mesi dell'anno: una crescita congiunturale confermata

**ALTI LIVELLI**

Le informazioni disponibili lasciano pensare che a fine anno l'imposta sull'import farà un passo avanti

dall'andamento tendenziale con un aumento dell'11,4% nei confronti del secondo trimestre 2005. Lo rende noto l'agenzia delle Entrate.

Nel periodo aprile-giugno, il gettito si è attestato a quota 28,1 miliardi: 27,9 derivanti da

ordinaria gestione e 269 milioni da attività di accertamento e controllo. Rispetto ai precedenti tre mesi (gennaio-marzo), nel secondo trimestre 2006 l'Iva da ordinaria gestione è cresciuta di circa 7,3 miliardi (+35,3%).

In ogni anno il gettito risulta sistematicamente in crescita dal primo al quarto trimestre. Per questo motivo è necessario riportare il dato del secondo trimestre 2006 con il periodo corrispondente dell'anno precedente. Come risultato si ottiene una variazione dell'11,4 per cento. Una crescita che conferma i segnali positivi registrati nei due trimestri precedenti (+6,5% nel primo del 2006 e +6,4% nel quarto del 2005).

Dato che l'Iva «ordinaria gestione» è la risultante di un'aliquota applicata su transazioni monetarie che inter-

corrono nel sistema economico, l'andamento dell'aggregato è fortemente correlato alla dinamica dei principali indicatori macro economici. L'Iva risente positivamente sia della crescita delle quantità scambiate sul mercato, la cosiddetta crescita reale, sia delle variazioni al rialzo dei prezzi (l'inflazione). Ma in quale proporzione? Per rispondere a questa domanda l'agenzia delle Entrate divide l'Iva ordinaria gestione in due componenti, distinguendo gli scambi interni (che rappresentano tra l'80 e il 90% del totale) dalle importazioni. A ciascuna componente è associato uno specifico indicatore macroeconomico, in grado di spiegarne l'andamento di fondo.

Emerge così che la crescita dell'Iva sugli scambi interni è dovuta soprattutto

all'incremento nelle transazioni monetarie rilevate nei precedenti tre mesi.

Quanto all'Iva sulle esportazioni extra-Ue, invece, i secondi tre mesi dell'anno hanno fatto registrare un rallentamento, anche se il tasso di crescita tendenziale risulta ancora elevato (prossimo al 20%). Trattandosi di un aggregato monetario, si può concludere che gran parte della crescita sia dettata dalle recenti tensioni inflazionistiche innescate dal prezzo del petrolio, una delle componenti più importanti delle importazioni da Paesi extra-europei.

Per l'agenzia delle Entrate, le informazioni attualmente disponibili fanno presupporre che, a parità di altre condizioni, l'Iva sulle importazioni dovrebbe far registrare nel 2006 un cospicuo aumento rispetto all'anno precedente.

LUNEDÌ SUL SOLE

NORME E TRIBUTI

**Bonus assunzioni, dal 7 agosto nuova chance**

■ Dal 7 agosto scatta l'ultimo appuntamento per accedere al credito d'imposta riconosciuto ai datori di lavoro che incrementano la base occupazionale.

**Sostituti d'imposta**

■ Adempimenti più complessi con la manovra d'estate

**Autonomie locali**

■ Nel 2005 è aumentato del 150% il disavanzo corrente dei Comuni, mentre in Regione la spesa sanitaria si avvia a superare i 100 miliardi.

IXOS Management S.A.

UNICO

BANCDEL GOTTARDO

FINTIER BANK ZÜRICH

Consulta quotidianamente le quote dei nostri fondi anche su [www.24oreborsaonline.ilssole24ore.com](http://www.24oreborsaonline.ilssole24ore.com)