2006 LE NOVITÀ DELLA MANOVRA / 7
IL FISCO E LA CASA

Spazio a forti sconti nella tassazione delle plusvalenze realizzate con la cessione nei primi cinque anni dall'acquisto

Immobili, la sostitutiva conviene

L'avvio sarà lento - Prelievo al 12,5% anche sui terreni edificabili

La Finanziaria 2006 contiene una rilevante novità per la tassazione delle plusvalenze realizzate da privati nella vendita di beni immobili: è stata infatti introdotta un'imposta sostitutiva del 12,5 per cento. Il nuovo prelievo, meno oneroso, abroga di fatto la normale imposizione. Si tratta, a seconda dei casi, di un reddito che va a comporre l'imponibile Irpef oppure che è soggetto alla cosiddetta "tassazione separata".

Quando il privato realizza una plusvalenza. Se una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di un'attività d'impresa) vende un bene immobile, il prezzo che viene percepito, di regola, è un'entrata che il Fisco non considera tributariamente rilevante. A questa regola fanno tuttavia riscontro alcune eccezioni e, nel nostro caso, interessa sapere che (articolo 67, comma 1, lettera b del Tuir):

❶ se viene venduto un immobile acquistato (o costruito) da meno di cinque anni, l'operazione costituisce reddito per chi cede la plusvalenza che si realizza (vale a dire la differenza tra il prezzo incassato e il costo di acquisto o di costruzione); la legge tributaria presume infatti che vi sia stata una sorta di "speculazione";

❷ costituisce reddito per il venditore privato la plusvalenza (cioè, anche qui, la differenza tra il prezzo di vendita e il costo di acquisto) che egli realizza nella vendita di un'area edificabile; in questo caso, l'intento del legislatore è quello di effettuare un prelievo, a vantaggio della collettività, dal privato che si vede "beneficiato" dalla pianificazione urbanistica comunale.

L'imposta sostitutiva. A queste plusvalenze la Finanziaria per il 2006 consente, dunque, di applicare, se il contribuente lo richiede nel rogito di vendita, un'imposta sostitutiva del 12,5% (invece della tassazione che normalmente dovrebbe essere applicata). In seguito a questa richiesta, il notaio rogante provvede all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva. L'agenzia delle Entrate ha già istituito (risoluzione 5 gennaio 2006, n. 1) il codice tributo 1107 (nella compilazione del modello F24 deve essere indicato, nella colonna «anno di riferimento», l'anno in cui è avvenuta la cessione del bene).

Le conseguenze delle nuove norme. In un primo periodo di applicazione di questa novità normativa, non vi dovrebbero tuttavia essere conseguenze rilevanti né per i contribuenti né per il gettito erariale:

❶ da un lato, le vendite prima dei cinque anni sono eventi poco frequenti. Infatti, raramente un immobile viene rivenduto a poco tempo dal suo acquisto. Inoltre, se si tratta di abitazioni, la tassazione della plusvalenza non scatta, per espressa previsione di legge, quando il contribuente ha scelto la propria residenza nell'immobile venduto (a meno di cinque anni dal suo acquisto) per un tempo maggiore della metà del periodo decorso dalla data di acquisto a quella di vendita. Ad esempio, se Tizio ha comprato un'abitazione a gennaio 2003 e la vende a febbraio 2006, egli non sconta alcuna tassazione della plusvalenza realizzata in sede di vendita se per tutto il 2004 e per tutto il 2005 abbia abitato nella casa);

❷ quanto alle vendite di aree edificabili, c'è da aspettarsi che per ora saranno in pochi a scegliere l'imposta sostitutiva. Negli ultimi anni, infatti, chi ha programmato la vendita di terreni si è senza dubbio avvalso della possibilità di rivalutare il costo d'acquisto delle aree da cedere. Misura che ha consentito di annullare la plusvalenza in sede di vendita, sfruttando la legislazione di favore da tempo esistente. Quando non ci saranno più gli effetti delle leggi di rivalutazione, l'imposta sostitutiva avrà, dunque, immancabilmente un boom. Naturalmente, utilizzerà l'imposta sostitutiva chi matura una plusvalenza pur avendo rivalutato (fissando un valore dell'area inferiore al prezzo di vendita).

Quando non si applica il nuovo prelievo. Il venditore matura plusvalenze non solo nei casi illustrati ma anche quando viene venduta un'area lottizzata o sulla quale sono state eseguite opere finalizzate a renderla edificabile (articolo 67, comma 1, lettera a del Tuir). In questa ipotesi, la nuova norma che introduce l'imposta sostitutiva non si applica e la plusvalenza va cumulata alle altre componenti di reddito del contribuente per formare l'imponibile complessivo da sottoporre alla tassazione Irpef.

ANGELO BUSANI
ROBERTO ARDUINI

LA VALUTAZIONE DI CONVENIENZA IN QUATTRO ESEMPI

Ecco, in quattro esempi, come si applica la nuova tassazione introdotta dalla Finanziaria 2006. I calcoli che seguono sono effettuati ipotizzando che le aliquote Ire in vigore nel 2005 rimangano invariate anche per il 2006 e senza tenere conto di addizionali, oneri deducibili o carichi di famiglia che comunque non inciderebbero sostanzialmente sui conti.

L'EFFETTO SULLA CASA

Ipotizziamo la cessione, nel quinquennio, di un fabbricato per 215mila euro da parte di un contribuente che lo ha acquistato due anni prima a 170mila euro e che percepisce un reddito di lavoro dipendente di 30mila euro, senza carichi di famiglia e senza altri redditi.
Inoltre, si ipotizza che il costo del notaio, pagato al momento del rogito, sia stato di 2mila euro e che nella casa siano state effettuate spese per il rifacimento del tetto, dopo un anno dall'acquisto, per un costo di 15mila euro. La plusvalenza è, dunque, di 28mila euro.
Con la tassazione sostitutiva, l'imposta è pari a 3.500 euro (il 12,50% di 28mila), la tassazione ordinaria passa invece da 6.967 a 18.010 euro.

IL TERRENO IN EREDITÀ

Un terreno suscettibile di destinazione edificatoria è stato ricevuto in successione per un valore di 35mila euro e poi è stato ceduto al prezzo di 50mila euro.
Il contribuente non ha presentato la dichiarazione dei redditi nel biennio in quanto non ha percepito alcun reddito imponibile.
In questa ipotesi, applicando l'imposta sostitutiva la tassazione è pari a 1.875 euro (il 12,50% di 15mila euro, la differenza tra i due prezzi). In caso di tassazione separata si applica invece l'aliquota del primo scaglione di reddito (il 23%) e l'imposta sarebbe di 3.450 euro.
Nel caso di tassazione ordinaria, sempre in assenza di altri redditi, l'imposta sarebbe di 3.079 euro, tenendo conto della deduzione prevista dall'articolo 11 del Testo unico delle imposte sul reddito.

IL TERRENO RIVALUTATO

Questo esempio si riferisce a un terreno suscettibile di destinazione edificatoria, rivalutato con riferimento al 1° gennaio 2002 (oppure a una data successiva in seguito alla proroga del provvedimento) tramite perizia giurata e pagamento dell'imposta sostitutiva del 4 per cento.
Immaginiamo che la perizia ha portato il valore del terreno da 20mila (costo d'acquisto) a 100mila euro (valore attuale); consideriamo, inoltre, che il costo della perizia è stato di 2mila euro e che il prezzo di vendita è arrivato a 180mila euro.
La plusvalenza è pari a 78mila euro.
Ipotizziamo che il contribuente abbia percepito un reddito da lavoro dipendente di 50mila euro nel 2004 e di 70mila euro nel 2005 e che il reddito del 2006 sia di 75mila euro (per semplicità si omettono detrazioni, deduzioni d'imposta e addizionali e si presuppone l'invarianza del calcolo nei diversi anni).
Per la tassazione si aprono tre ipotesi:
1) con l'imposta sostitutiva, il prelievo è pari a 9.750 euro (il 12,50% di 78mila euro);
2) con l'aliquota ordinaria, si passa da un'imposta di 24.640 euro a un'imposta di 57.180 euro, per una tassazione, quindi, di 32.540 euro;
3) con il prelievo separato, il reddito di 50mila euro (ipotesi 2004) e di 70mila euro (ipotesi 2005), la metà del reddito complessivo è di 60mila euro; l'imposta corrispondente a 60mila euro è di 18.790 euro e così la percentuale di imposizione da applicare alla plusvalenza è pari a 18.790/60.000 (il 31,32%) e quindi per un importo pari a 24.430 euro.

IL TERRENO ACQUISTATO

Vediamo un'altra ipotesi: un terreno acquistato e non rivalutato. In questo caso, il prezzo di acquisto deve essere rivalutato in base all'indice Istat del costo della vita, aggiungendo l'eventuale Invim pagata e le altre spese.
Ipotizziamo che l'acquisto sia avvenuto nel 1995; il coefficiente di rivalutazione al 2006 sarà di circa il 26%; pertanto, con un costo di acquisto di 100mila euro e un prezzo di vendita di 180mila euro, la plusvalenza sarà pari a 54mila euro (180mila - 126mila).
Ipotizziamo inoltre che nel 2004 il contribuente non ha percepito redditi, mentre nell'anno successivo ha percepito redditi da lavoro dipendente per 80mila euro e che il reddito del 2006 sarà di 75mila euro (per semplicità si omettono detrazioni, deduzioni d'imposta e addizionali e si presuppone l'invarianza del calcolo nei diversi anni). Per la tassazione si aprono le seguenti ipotesi:
❶ con il prelievo sostitutivo, l'imposta è pari a 6.750 euro (il 12,50% di 54mila);
❷ con l'aliquota ordinaria si passa da un'imposta dovuta (senza plusvalenza) di 24.640 euro a un'imposta di 46.860 euro, per una tassazione, quindi, della plusvalenza pari a 22.220 euro;
❸ quando il prelievo è separato, se non c'è reddito per il 2004, il reddito 2005 è pari a 80mila euro e la metà è pari a 40mila euro. L'imposta corrispondente a 40mila e di 10.990 euro; pertanto, la percentuale di imposizione da applicare alla plusvalenza è pari a 10.990/40mila, il 27,47%, per un importo di 14.839 euro di imposte per la plusvalenza.

SUL SOLE-24 ORE DI LUNEDÌ
Guida in otto pagine al mondo del condominio: dall'assemblea, al regolamento, alle parti comuni, dall'amministratore al rapporto con i dipendenti

APPUNTAMENTO IL 31 GENNAIO

«Telefisco» si arricchisce di nuove sedi collegate

Telefisco 2006 conquista nuovi spazi. Cascina (Pi), Lanciano e Ravenna in questi giorni si sono aggiunte all'elenco delle sedi presso cui si svolgerà, il prossimo 31 gennaio dalle 9 alle 17,30, il convegno annuale dell'Esperto risponde del Sole-24 Ore. E così salgono a 26, al momento, le città dalle quali si potrà partecipare alla manifestazione organizzata in collaborazione con l'agenzia delle Entrate e il dipartimento per le Politiche fiscali del ministero dell'Economia.

Dalle novità della Finanziaria 2006 alle correzioni all'Ires, dalle nuove imposte sugli immobili al coinvolgimento dei Comuni nella lotta all'evasione, dalle nuove regole per i bilanci alle più recenti modifiche alla «Pex». Saranno questi i principali temi di Telefisco 2006 che, quest'anno, apre a nuovi contenuti: tra gli argomenti trattati, infatti, ampio spazio verrà dato anche alle novità sull'antiriciclaggio e alla riforma dei fallimenti.

Le relazioni degli esperti del Sole-24 Ore verranno supportate dai tecnici dell'amministrazione finanziaria che risponderanno alle più significative domande dei partecipanti. Durante la manifestazione verrà distribuita gratuitamente la dispensa curata dal Sole-24 Ore e il n. 1/2006 della rivista «Quaderni» del dipartimento per le Politiche fiscali, dedicato alle principali novità fiscali del 2006.

L'elenco delle sedi collegate non è ancora definitivo. Istituti di credito, associazioni di professionisti e organizzazioni locali possono, infatti, attivare nella propria città una sede di Telefisco. Per informazioni sulle modalità per l'attivazione e i relativi costi è possibile telefonare allo 02-34973204 oppure inviare una e-mail a *telefisco@ilsole24ore.com*. Infine, sul sito Internet *www.ilsole24ore.com/telefisco*, si possono trovare tutti i dettagli dell'evento.

Dove seguire i lavori

Le sedi per partecipare a Telefisco 2006

LE SEDI PRINCIPALI	
Ancona	Auditorium Banca delle Marche, Via A. Ghisleri, 6 - Jesi (An)
Bari	Hotel Sheraton Nicolaus, Via Cardinale Agostino Ciasca, 9
Bologna	Palazzo Dei Congressi Europa Auditorium, Piazza della Costituzione
Cagliari	Hotel Mediterraneo, Lungomare Cristoforo Colombo, 46
Firenze	Hilton Florence Metropole, Via Del Cavallaccio, 36
Genova	Magazzini del cotone, Via ai magazzini del cotone modulo 10
Milano	Quark Hotel Centro Congressi, Via V. Ferrari
Napoli	New Europe Hotel, Via Galileo Ferraris, 41
Padova	Centro Congressi Papa Luciani, Via Forcellini, 170/A
Palermo	Astoria Palace Hotel, Via Monte Pellegrino, 62
Roma	Auditorium del Massimo, Via M. Massimo, 1
Torino	Starhotels Majestic, C.so Vittorio Emanuele II, 54
LE SEDI COLLEGATE	
Cantù	Sala Convegni Giovanni Zampese, Corso Unità D'italia, 11
Cascina (PI)	Eurohotel, via Nazario Sauro 3, Cascina (Pi)
Catanzaro	Sala Convegni Seminario Pio X, Via Pio X, 160
Cremona	Sala Maffei camera di commercio, Via Lanaioli, 7
Lanciano	Auditorium Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, viale Cappuccini 76
Lecco	Sala Ticozzi, Via Ongania
Mantova	Auditorium Banca Agricola Mantovana, Via Luzio 5C
Perugia	Centro Congressi Quattrotorri - Ellera scalo
Piacenza	Sala convegni Banca di Piacenza, Via 1° Maggio 37
Ravenna	Sala Rossa - Pala de André, viale Europa 1
Reggio Emilia	Classic Hotel, Via L. Pasteur 121, Località San Maurizio (Re)
Rovigo	Museo dei grandi fiumi, Piazzale San Bartolomeo, 18
Sondrio	Policampus - Sala Assemblee - Viale Tirano
Torre Del Greco (Na)	Auditorium della Banca di credito popolare palazzo Vallelonga Corso Vittorio Emanuele, 92/100

In arrivo l'advisor per Riscossione Spa

Parte il procedimento per far nascere il servizio nazionale della riscossione, come previsto dall'articolo 3 del decreto legge 203/2005.

La neonata Riscossione Spa, presieduta dal direttore dell'agenzia delle Entrate, Raffaele Ferrara, incorporerà le 42 società che attualmente esercitano in concessione l'attività di riscossione, acquistandone le azioni (in misura non inferiore al 51 per cento). La società sarà partecipata al 51% dalle Entrate e dall'Inps, mentre il restante capitale sociale spetterà alle società ex concessionarie. I prezzi di acquisto del 51% delle concessionarie saranno determinati da una «primaria istituzione finanziaria», scelta con procedura competitiva.

Il bando che prelude a tale scelta è apparso in «Gazzetta Ufficiale» (n. 6 del 9 gennaio, Bandi di gara), per affidare il servizio di «individuazione dei criteri generali di determinazione dei prezzi di acquisto e riacquisto».

L'oggetto del bando di gara riguarda l'acquisto (da parte di Riscossione Spa) delle azioni delle aziende di riscossione. Lo stesso aggiudicatario della gara dovrà determinare i prezzi di riacquisto, cioè fissare i prezzi ai quali, entro il 31 dicembre 2010, i soci pubblici di Riscossione Spa (agenzia delle Entrate e Inps) riacquisteranno le azioni di Riscossione Spa cedute ai privati.

Da un lato quindi occorre stabilire i prezzi del 51% di ogni società che opera nel ramo della riscossione; dall'altro, occorre prevedere quali saranno i prezzi ai quali le azioni in possesso dei privati saranno riacquistate tra circa cinque anni. Il bando di gara ha la struttura di un appalto di servizi, in particolare di servizi finanziari, trattandosi di determinare prezzi di acquisto e cessione di quote.

Ciò che lascia perplessi è la durata del contratto (1 mese) e il corrispettivo (10mila euro). In un mese si possono varare i criteri per determinare i prezzi delle operazioni di acquisto del 51% delle attuali concessionarie, ma non sarà agevole determinare i criteri per i prezzi di riacquisto delle azioni entro il 2010. Inoltre, lascia perplessi il corrispettivo a base d'asta: per legge (articolo 4 del Dlgs 1257/1995) i corrispettivo è pari alla remunerazione e, una volta stabilito in 10mila euro non può variare per commissioni o interessi. L'importo appare sproporzionato (per esiguità) rispetto ai requisiti richiesti per partecipare, in quanto sono ammessi alla gara solo soggetti che tra il gennaio 2003 e la data del bando hanno valutato o revisionato aziende che abbiano avuto ricavi annuali superiori a 200 milioni di euro.

La scelta, poi, avverrà sulla base di criteri di qualità dell'offerta, nel senso che ogni offerente dovrà chiarire quali procedimenti di calcolo (personale, esperienze, verifiche) metterà a disposizione di Riscossione Spa per determinare i prezzi di acquisto e (entro il 2010) riacquisto. In concreto, sembra trattarsi di un incarico onorifico, che richiede un requisito di indipendenza sia dai soggetti incaricati di riscossione sia da loro azionisti (cioè le banche). L'impegno necessario, la concorrenza, il tempo ristretto, l'esiguità del corrispettivo, la possibilità di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta, rendono poco appetibile la partecipazione e un'effettiva concorrenza. Probabilmente si è inteso sollevare gli uffici da responsabilità, ricorrendo ad un advisor qualificato che si accontenti di un ritorno di immagine per aver contribuito al riordino del sistema di riscossione delle entrate.

Il direttore delle Entrate, Raffaele Ferrara *(Imagoeconomica)*

Compenso simbolico per fissare i prezzi delle azioni dei concessionari

GUGLIELMO SAPORITO

La scelta della programmazione potrebbe determinare conseguenze sull'indicazione delle imposte

Il patto con l'Erario incide sui bilanci

La Finanziaria 2006 complicherà i calcoli per la rilevazione delle imposte anticipate di coloro che si avvarranno della programmazione fiscale. Si tratta di un altro elemento da prendere in considerazione prima di effettuare la scelta definitiva entro il 16 ottobre 2006. Infatti, le differenze temporanee deducibili che generano l'extrareddito andranno distinte a seconda del periodo in cui si verificherà il cosiddetto effetto *reversal* (ante o post programmazione).

La programmazione fiscale. I contribuenti che aderiranno alle proposte di programmazione concorderanno con il Fisco gli imponibili Ires (o Irpef) e Irap da sottoporre a tassazione per il triennio 2006-2008 e otterranno una serie di "sconti" sulla differenza tra il reddito effettivamente dichiarato e quello concordato. In primo luogo, si avrà diritto a una riduzione del 4% delle aliquote Irpef/Ires. Inoltre, sull'extrareddito non sarà dovuta Irap e non saranno versati i contributi previdenziali (fatte salve le prerogative delle Casse private).

La fiscalità differita. L'adesione all'istituto della programmazione fiscale potrebbe determinare conseguenze anche sulla corretta appostazione in bilancio delle imposte di periodo. Infatti, i contribuenti concordatari dovranno considerare sia le caratteristiche delle variazioni fiscali che generano l'extrareddito (le differenze permanenti non generano fiscalità differita e non pongono, quindi, particolari problemi applicativi) sia i periodi d'imposta in cui si verificherà il *reversal* (se la differenza ha carattere temporaneo).

Un esempio sarà utile a comprendere le difficoltà applicative. Si consideri il caso di una società che consegue un utile di bilancio di 90.000 euro. Si ipotizzi, inoltre, che tale contribuente abbia concordato per il triennio 2006-2008 un reddito imponibile di 100.000 euro. Tuttavia nel 2006 si dichiara un extrareddito di 10.000 euro (reddito dichiarato pari a 110.000 euro). In particolare, nel caso prospettato, la differenza di 20.000 euro tra utile e imponibile fiscale si lega all'eccedenza degli ammortamenti di bilancio su quelli fiscalmente ammessi (si tratta, in sostanza, di una differenza temporanea deducibile che genera imposte anticipate). Tale quota di ammortamento sarà "recuperata" per 10.000 euro nel biennio di validità ulteriore del concordato (2007-2008) e, per la restante parte, nei periodi d'imposta successivi. In buona sostanza nel 2007 termina l'ammortamento civilistico mentre continua quello fiscale. Pertanto sarà possibile effettuare nel 2008 una variazione in diminuzione dell'imponibile fiscale per 10.000 e un'altra variazione in diminuzione di pari importo nel 2009. Conseguentemente, la società dovrà procedere a una rilevazione "stratificata" delle imposte anticipate considerato che l'aliquota da considerare per il calcolo è quella «in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno» (Principio contabile n. 25).

Ires anticipata. In particolare, nel caso prospettato, sarà necessario considerare che una parte delle differenze temporanee deducibili, 10.000 euro, si riverserà in periodi d'imposta che scontano un'aliquota Ires del 29% (33%-4%) e una parte in periodi con aliquota "ordinaria" al 33 per cento. Ne deriva, quindi, che l'Ires anticipata da rilevare nel bilancio relativo all'esercizio 2006 sarà ottenuta sommando ai 2.900 euro della prima quota di differenza temporanea deducibile (29% di 10.000) i 3.300 euro (33% di 10.000) della seconda quota.

Irap anticipata. Un discorso analogo può essere fatto per l'Irap. Infatti, una parte della differenza temporanea (10.000 euro) si riverserà in periodi d'imposta (2007-2008) ad aliquota zero e una parte ulteriore in periodi d'imposta che scontano l'aliquota ordinaria del 4,25 per cento. Conseguentemente, le imposte anticipate da rilevare nel bilancio 2006 saranno ottenute applicando l'aliquota del 4,25% alla parte di differenza temporanea deducibile che si riversa nei periodi d'imposta successivi al 2008.

NICOLA FORTE
PASQUALE FORMICA

SU INTERNET
La rassegna completa dei documenti che consentono di approfondire i provvedimenti della manovra 2006
www.ilsole24ore.com/norme

DECRETO AGRICOLTURA

Svalutazioni a effetto pieno

Svalutazioni dedotte fino al 2001 nuovamente rilevanti per il calcolo delle plusvalenze. L'articolo 6 del decreto legge 2/2006, in vigore dal 12 gennaio, corregge finalmente la norma introdotta dal comma 131 della legge 266/2005 che stabiliva che il costo fiscale dei titoli ceduti doveva determinarsi al netto delle svalutazioni operate a partire dal 2002.

La Pex dal 2006. Terminato, con il 2005, il periodo transitorio della Pex, che prevedeva la tassazione integrale delle plusvalenze fino all'importo delle svalutazioni dedotte nel 2002 e nel 2003, il realizzo di partecipazioni torna a essere regolato esclusivamente dalle disposizioni del Tuir.

La riduzione, operata dalla manovra 2006, della quota di esenzione delle plusvalenze Pex (91%) rende ora più importante la corretta quantificazione del componente reddituale e, dunque, del costo fiscalmente riconosciuto da contrapporre al corrispettivo di vendita, quantificazione comunque necessaria anche per tutte le vendite non-pex. La legge 266/2005 ha stabilito che, anche dopo il periodo transitorio, il costo si misura al netto delle svalutazioni dedotte dall'esercizio in corso al 31 dicembre 2002: la norma, che da un lato confermava quanto desumibile dai principi generali, dall'altro finiva per escludere senza motivo le svalutazioni stanziate prima di tale anno. Il decreto legge 2/2006 corregge opportunamente il tiro, facendo assumere rilevanza a tutte le rettifiche dedotte ante riforma Ires. Dovrebbero essere soggette alle previsioni del decreto legge 2/2006 anche eventuali cessioni effettuate tra il 1° gennaio scorso e l'entrata in vigore del decreto. La correzione dovrebbe, infatti, applicarsi dall'esercizio in corso al 12 gennaio 2006.

I rapporti con il Dl 209/2002. La conferma legislativa della rilevanza di tutte le svalutazioni dedotte fino al 2003 va coordinata con le regole di determinazione della plusvalenze per le società che stanno tuttora deducendo i "quinti" delle svalutazioni stanziate su azioni immobilizzate in vigenza del Dl 209/2002. L'articolo 4, lettera p) del decreto 344/2003 stabilisce (circolare 36/E/2004), che la deduzione per quinti continua anche dopo il 2003, indipendentemente dal fatto che la cessione delle quote avvenga nel biennio 2004/2005 o successivamente. In questo caso, è dunque da ritenere che, per garantire il corretto funzionamento della norma, la plus o minusvalenza del 2006, o successiva, vada determinata al netto dell'intero ammontare della svalutazione, ancorché la deduzione frazionata sia ancora in corso. Il cedente vedrà così aumentare, da un lato, la plusvalenza (solo parzialmente tassabile), o ridurre la minusvalenza (indeducibile), ma usufruirà al contempo, nei restanti esercizi, della deduzione di un corrispondente importo sotto forma di variazione in diminuzione nel modello Unico.

LUCA GAIANI

Correzione sulle visure: tassazione a 0,001 euro

Un millesimo di euro al posto di un centesimo. La riduzione alla metà della tariffa per le visure catastali — come riportato sul Sole-24 Ore di ieri — era solo un refuso della «Gazzetta Ufficiale». Il taglio, in realtà, è molto più grande: dai due centesimi precedentemente previsti si passa, infatti, a un millesimo di euro. A stabilirlo un comunicato apparso sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 9 del 12 gennaio 2006 dedicato al «decreto legge 10 gennaio 2006, n. 2, recante Interventi urgenti per i settori dell'agricoltura, dell'agroindustria, della pesca, nonché in materia di fiscalità d'impresa».

Il comunicato contiene l'errata corrige del testo del Dl 2/2006 pubblicato il giorno prima dalla stessa «Gazzetta»: la tariffa — si legge nella rettifica — non è sostituita dall'importo di 0,01 ma di 0,001 euro. In sostanza, la modifica alla tabella delle tasse ipotecarie, allegata al Dpr 347/90, stabilisce che l'importo dovuto anticipatamente per ogni nominativo consultato appartenente alla stessa circoscrizione è ridotto a un millesimo di euro (in precedenza era di 0,02 euro).