

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

VIA SANTA RADEGONDA, 11
20121- MILANO
TEL:+ 39 02 7211751 – FAX: +39 02 72117575
E-MAIL: studio.milano@stsnet.it
C. F. E P. IVA: 03022160109

PIETRO BESSI ⁽¹⁾⁽²⁾
FEDERICO CALISSANO ⁽¹⁾⁽²⁾
VINCENZO CAMPO ANTICO ⁽¹⁾⁽²⁾
GIOVANNI CIURLO ⁽¹⁾⁽²⁾
PAOLO FASSIO ⁽¹⁾⁽²⁾
EMILIO MARTINOTTI ⁽¹⁾⁽²⁾
LUCA MERCALDO ⁽¹⁾⁽²⁾
ANDREA VILLA ⁽¹⁾⁽²⁾

Milano, 13 luglio 2006

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

CIRCOLARE

GABRIELLA ALLODI ⁽¹⁾⁽²⁾
ANTONIO ARGENIO ⁽¹⁾⁽²⁾
SIMONA BACCO ⁽¹⁾⁽²⁾
MICHELE BARDI
ROBERTO BARIGAZZI
CINZIA CALAPAI
IVANA CALISTI ⁽¹⁾
PIETRO CAPPA ⁽¹⁾⁽²⁾
ANDREA CHIODI ⁽¹⁾⁽²⁾
LUCA CIURLO ⁽¹⁾⁽²⁾
DANIELA DELLEPIANE
FEDERICA DENARO ⁽²⁾
GIOVANNA GALARDI ⁽¹⁾⁽²⁾
SILVIA GALLI ⁽³⁾
MICHELE GIRARDI
FABRIZIO GNECCO
BIAGIO MEGA ⁽¹⁾
BARBARA MIGLIAU
FLAVIO MORSILLO
MATTEO MICHELE MUSI ⁽¹⁾⁽²⁾
DANILO PARISI
TONY PRATA
ANGELO RIVOLTA ⁽¹⁾⁽²⁾
ELEONORA RIZZO ⁽¹⁾⁽²⁾
CAMILLA ROTA
ALESSANDRA SAGARESE ⁽³⁾
ALESSANDRO SAPIA ⁽¹⁾
ANGELINA SILIGATO
SILVIA TRAVERSO ⁽¹⁾⁽²⁾
SIMONA VALEAN ⁽¹⁾
MARIA GRAZIA VANTAGGIATO ⁽¹⁾⁽²⁾

Oggetto: Decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006, recante 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.

Il 4 luglio 2006 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legge n. 223 (nel seguito anche "il Decreto"), emanato dal Governo in data 30 giugno 2006 e recante 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.

In questa sede, si cercherà di fornire una prima sommaria analisi dei temi oggetto di modifica, evidenziando in particolare, per punti, le novità di maggior rilievo introdotte dagli articoli 35, 36, 37 e 39 del citato Decreto, concernenti i seguenti ambiti:

- **Imposta sul reddito delle società (Ires);**
- **Imposta sul reddito (Ire);**
- **Imposta sul valore aggiunto (Iva) e**
- **Operazioni che hanno ad oggetto beni immobili.**

Consulenti esterni:

MASSIMO CALISSANO ⁽⁴⁾
ENZO LOMBARDO ⁽⁵⁾
PIETRO SANSOTTERA ⁽²⁾

Imposta sul reddito delle società (Ires)

In ambito Ires le novità di maggior rilievo concernono:

- i. **la presunzione di residenza nel territorio dello stato per le società estere;**
- ii. **la disciplina relativa alle società di comodo;**
- iii. **particolari limitazioni all'utilizzo delle perdite fiscali;**
- iv. **novità in materia di ammortamenti;**
- v. **novità in tema di acconto Ires;**
- vi. **novità in tema di studi di settore;**
- vii. **altre novità.**

Con riferimento al punto i

Salvo prova contraria, si considerano residenti nel territorio dello Stato, per presunzione, le società e gli enti che detengono partecipazioni di controllo (art. 2359, comma 1, del c.c.) in società di capitali ed enti residenti in Italia.

ROMA
00185 – VIA PARIGI, 11
TEL.+39 06 45211010 Fax +39 06 45211020
E-MAIL: studio.roma@stsnet.it

GENOVA
16121 – PIAZZA DELLA VITTORIA 8 INT.20
TEL.+39 010 553241 Fax +39 010 5532460
E-MAIL: studio.genova@stsnet.it

TORINO
10121 – CORSO MATTEOTTI, 12
TEL.+39 011 5119101 FAX +39 011 5920226
E-MAIL: studio.torino@stsnet.it

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

Tale presunzione opera a condizione che venga rispettata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) le società o enti non residenti sono controllate, anche indirettamente, ai sensi dell'articolo 2359, comma 1 c.c., da soggetti residenti nel territorio dello Stato; ovvero
- b) le società o enti non residenti sono amministrate da un consiglio di amministrazione, o altro organo equivalente di gestione, composto in prevalenza di consiglieri residenti nel territorio dello Stato.

Si precisa infine che, ai fini della verifica dell'esistenza del *controllo* (art. 2359, comma 1 c.c.), occorre aver riguardo alla data di chiusura dell'esercizio del soggetto estero controllato (art. 35, commi 13, 14).

Con riferimento al punto ii

Viene inasprita la disciplina delle società di comodo. In particolare, a decorrere dal periodo di imposta 2006:

- a) viene elevato l'ammontare dei ricavi minimi che consentono di non applicare la disciplina e l'ammontare del reddito minimo da dichiarare da parte della società di comodo;
- b) ai fini della disciplina in oggetto, non è più considerata circostanza esimente il fatto che la società non si trovi in un periodo di normale svolgimento dell'attività;
- c) le società e gli enti non operativi non possono più chiedere a rimborso ovvero compensare l'eccedenza di credito risultante dalla dichiarazione presentata ai fini Iva.

Si precisa tuttavia che, in presenza di oggettive situazioni di carattere straordinario che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze, dei proventi, nonché del reddito, rilevanti ai fini dell'applicazione della disciplina delle società di comodo, la società interessata potrà richiedere la disapplicazione delle relative disposizioni antielusive, mediante la presentazione di apposita istanza di interpello (art. 35, commi 15, 16).

Con riferimento al punto iii

In tema di utilizzo delle perdite fiscali, si segnala che le novità di maggior rilievo concernono:

- a) Il riporto delle perdite fiscali in sede di fusione o scissione.
In particolare, viene chiarito che, in caso di retrodatazione degli effetti fiscali della fusione, le limitazioni all'utilizzo delle perdite (limitazioni già disciplinate dall'art. 172 del Tuir) si applicano anche al risultato negativo, determinabile applicando le regole ordinarie, che si sarebbe generato in modo autonomo in capo ai soggetti che partecipano alla fusione in relazione al periodo che intercorre tra l'inizio del periodo d'imposta e la data antecedente a quella di efficacia giuridica della fusione.
La nuova disposizione si applica alle operazioni di scissione e fusione, deliberate dalle assemblee delle società partecipanti a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto (art. 35, commi 17, 18).
- b) L'utilizzo delle perdite fiscali pregresse all'opzione per il regime di trasparenza delle società di capitali.
Le perdite fiscali dei soci, relative agli esercizi anteriori all'inizio della tassazione per trasparenza, non possono essere utilizzate per compensare i redditi imputati dalle società partecipate (la norma produce effetto dall'esercizio 2006, con riferimento ai redditi delle società partecipate relativi agli esercizi chiusi a partire dalla stessa data) (art. 36, commi 9, 10, 11).
- c) Nuovi principi in materia di riporto perdite fiscali da parte di soggetti Ires.
Le imprese potranno riportare illimitatamente solo le perdite fiscali conseguite nei primi tre periodi di imposta decorrenti dalla data di costituzione della società e a condizione che riguardino una nuova attività produttiva (art. 36, commi 12, 13, 14).

Con riferimento al punto iv

Si segnalano, inoltre, le seguenti novità in tema di ammortamenti:

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

- a) a decorrere dal periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto (2006), non sarà più possibile, raddoppiare l'aliquota di ammortamento per le autovetture aziendali. Infatti, per i beni di cui all'articolo 164, comma 1, lettera b), del Tuir, vale a dire per autovetture e autocaravan, nonché per ciclomotori e motocicli che non costituiscono beni strumentali nell'attività dell'impresa, non è più ammesso, anche se gli stessi beni sono stati acquistati nel corso di precedenti periodi di imposta, il ricorso all'ammortamento anticipato (art. 36, commi 5, 6).
- b) Il costo dei fabbricati strumentali, ai fini dell'ammortamento, deve essere assunto al netto di quello delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza.

Il valore dell'area, da scorporare dal costo del fabbricato, è determinato dal maggiore fra:

- o quello iscritto in bilancio (tra i terreni) e
- o quello corrispondente al 20 per cento (percentuale elevata al 30 per cento per i fabbricati industriali) del costo complessivo dell'investimento immobiliare.

La norma si applica a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, anche per le quote di ammortamento relative ai fabbricati costruiti o acquistati nel corso di periodi di imposta precedenti. (art. 36, comma 7).

- c) Cambia la durata minima dell'ammortamento "fiscale" per i beni immateriali.

Per il costo dei diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, dei brevetti industriali, dei processi, formule e informazioni relativi ad esperienze acquisite in campo industriale, commerciale o scientifico, la quota massima deducibile nell'esercizio varia da un terzo al 50 per cento, mentre si riduce da tre a due anni il periodo minimo di ammortamento di tali beni.

Per quanto riguarda i marchi, invece, il loro costo è ammortizzabile, in ogni esercizio, in misura non superiore a un diciottesimo dello stesso.

Si precisa che la nuova disciplina trova applicazione a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del decreto legge (2006) anche per le quote di ammortamento relative ai costi sostenuti nel corso dei periodi di imposta precedenti; tuttavia, per quanto riguarda i brevetti l'innalzamento della quota massima deducibile per esercizio si applica limitatamente a quelli registrati a partire dal 4 luglio 2006, ovvero nei cinque anni precedenti (art. 37, comma 45).

- d) Le spese relative a studi e ricerche di sviluppo rientrano fra quelle per cui è ammessa la deduzione extracontabile delle maggiori quote rispetto a quelle imputate al conto economico, utilizzando il quadro EC del modello Unico (art. 37, commi 47, 48).

Con riferimento al punto v

Ai fini della determinazione dell'acconto Ires dovuto per il 2006, si deve assumere, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le disposizioni innovative introdotte dal Decreto.

Il Decreto stabilisce inoltre che gli eventuali conguagli rispetto all'acconto già versato potranno essere versati insieme alla seconda rata ovvero unica rata dell'acconto, in scadenza a novembre 2006 per i soggetti "solari".

Con riferimento al punto vi

A seguito delle modifiche introdotte dal Decreto, i contribuenti non congrui potranno essere assoggettati ad accertamento sulla base degli studi di settore in relazione al singolo periodo di imposta, indipendentemente dal regime di contabilità adottato e dalla dichiarazione di inattendibilità della contabilità. Le nuove modalità di accertamento si applicano già a decorrere dal periodo di imposta 2005.

Si ricorda che la previgente disciplina prevedeva invece che l'accertamento sulla base degli studi di settore potesse avere luogo solo quando:

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

- i ricavi determinabili sulla base degli studi di settore risultavano superiori a quelli dichiarati in almeno due periodi di imposta su tre consecutivi considerati; ovvero
- veniva dichiarata l'inattendibilità della contabilità; ovvero
- emergevano situazioni di incoerenza significative, specificatamente individuate dall'Agenzia delle Entrate.

Con riferimento al punto vii

- a) A far data dal periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del presente Decreto (2006), diventano indeducibili le minusvalenze generate dall'assegnazione di beni ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.
Avranno, quindi, rilevanza fiscale le sole minusvalenze generate dalla cessione a titolo oneroso del bene, o dal risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento dello stesso (art. 36, commi 18, 19).
- b) E' soppressa la disposizione (articolo 93, comma 3, del Tuir) che prevede la possibilità di ridurre, a titolo di rischio contrattuale, il valore delle rimanenze finali delle opere, forniture e servizi di durata ultrannuale, del due per cento (o del quattro, per i lavori eseguiti all'estero, con corrispettivi dovuti da soggetti non residenti) (art. 36, comma 20).

Imposta sul reddito (Ire)

In ambito Ire le novità di maggior rilievo concernono:

- i. l'esclusione dei non residenti dalla no-tax area;**
- ii. nuove previsioni in tema di incentivo all'esodo dei lavoratori;**
- iii. nuove regole in tema di tfr;**
- iv. l'introduzione dell'obbligo di effettuare la ritenuta d'acconto del 20% anche ai redditi corrisposti a fronte dell'assunzione di obblighi di fare non fare permettere;**
- v. novità nel regime di tassazione delle stock option;**
- vi. nuove regole per la determinazione del reddito di lavoro autonomo;**
- vii. novità in tema di credito di imposta per dipendenti all'estero.**

Con riferimento al punto i

A seguito delle modifiche introdotte dal Decreto, i soggetti non residenti nel territorio dello Stato determineranno la loro base imponibile senza poter beneficiare delle deduzioni previste dagli articoli 11 (no tax area) e 12 (oneri familiari) del Tuir (art. 36, comma 22).

Con riferimento al punto ii

E' stata abolita la disposizione che prevedeva un regime agevolato per la tassazione separata delle somme erogate al fine di incentivare l'esodo dei lavoratori di età superiore ai 50/55 anni. Tali incentivi diventano pertanto imponibili per il loro ammontare complessivo e vengono tassati con la stessa aliquota applicata al TFR (art. 36, comma 23).

Con riferimento al punto iii

Le somme dovute in esito alla liquidazione dei TFR risultanti dai modelli 770 potranno essere richieste con cartelle di pagamento da notificarsi entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di presentazione degli stessi modelli 770.

Con riferimento al punto iv

L'obbligo di effettuare la ritenuta d'acconto del 20% viene esteso anche ai redditi corrisposti a fronte dell'assunzione di obblighi di fare non fare permettere. (art. 36, comma 24)

Con riferimento al punto v

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

Muta il regime delle *stock option*. A seguito delle modifiche apportate dal Decreto, il plusvalore maturato sulle azioni assegnate ai dipendenti concorrerà per intero alla formazione del reddito del dipendente: viene infatti soppressa l'esenzione del plusvalore maturato sulle azioni tra la data di offerta e quella di assegnazione delle azioni (art. 36, comma 25)

Con riferimento al punto vi

Diverse sono le novità in tema di tassazione del reddito di lavoro autonomo (art. 36, comma 29). In particolare segnaliamo che:

- a) il lavoratore autonomo che vende o autoconsuma un bene strumentale, diverso da beni immobili e oggetti di arte o antiquariato, dovrà tassare l'eventuale differenziale che risulta tra il prezzo pattuito (o l'eventuale valore normale) ed il costo fiscalmente riconosciuto;
- b) diventano deducibili per intero le spese per somministrazioni e le spese alberghiere se:
 - sostenute dal committente per conto del professionista e
 - riaddebitate in fattura al committente;
- c) il corrispettivo per la cessione della clientela dello studio concorrerà ora alla formazione del reddito di lavoro autonomo e sarà soggetto a tassazione separata se il pagamento avviene in un'unica soluzione;
- d) le perdite conseguite dal lavoratore autonomo non sono più compensabili con gli altri redditi del periodo, ma sono riportabili come le perdite d'impresa ed utilizzabili solo con riferimento a redditi futuri della stessa categoria.

Con riferimento al punto vii

Si estende alle retribuzioni convenzionali dei dipendenti impiegati all'estero in via continuativa (per più di 183 giorni) la regola secondo cui il credito per le imposte pagate all'estero a titolo definitivo deve essere rapportato alla quota di reddito estero imponibile in Italia (art. 36, comma 30).

Imposta sul valore aggiunto (Iva)

In ambito Iva le novità di maggior rilievo concernono:

- i. il regime della franchigia;**
- ii. il ripristino dell'elenco clienti e fornitori;**
- iii. l'obbligo della comunicazione dei corrispettivi giornalieri conseguiti;**
- iv. nuove sanzioni penali per omesso versamento di Iva o indebita compensazione.**

Con riferimento al punto i

A partire dal periodo di imposta successivo a quello di entrata in vigore del presente Decreto (2007), i contribuenti persone fisiche esercenti attività commerciali, agricole e professionali che, nell'anno solare precedente, hanno realizzato o, in caso di inizio di attività, prevedono di realizzare un volume di affari non superiore a 7.000 euro, e non hanno effettuato o prevedono di non effettuare cessioni all'esportazione, sono esonerati dal versamento dell'imposta e da tutti gli altri obblighi, ad eccezione degli obblighi di numerazione e di conservazione delle fatture di acquisto e delle bollette doganali e di certificazione e comunicazione telematica dei corrispettivi.

I soggetti che aderiscono al regime della franchigia non possono addebitare l'imposta a titolo di rivalsa e non hanno diritto alla detrazione dell'imposta assolta sugli acquisti, anche intracomunitari, e sulle importazioni.

Tali soggetti hanno inoltre l'obbligo di trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate l'ammontare complessivo delle operazioni effettuate.

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

Il regime di franchigia cessa di avere efficacia (ed il contribuente e' assoggettato alla disciplina di determinazione dell'imposta sul valore aggiunto nei modi ordinari):

- a) a decorrere dall'anno solare successivo a quello in cui non risultano più soddisfatte le condizioni per l'applicabilità del regime della franchigia;
- b) a decorrere dallo stesso anno solare in cui il volume d'affari dichiarato dal contribuente o rettificato dall'Ufficio supera il limite di Euro 7.000, del cinquanta per cento del limite stesso.

In tal caso sarà dovuta l'imposta relativa ai corrispettivi delle operazioni imponibili effettuate nell'intero anno solare, salvo il diritto alla detrazione dell'imposta sugli acquisti relativi al medesimo periodo.

Con riferimento al punto ii

Entro sessanta giorni dal termine previsto per la presentazione della comunicazione dati Iva, i contribuenti titolari di partita Iva devono presentare l'elenco dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture nell'anno cui si riferisce la comunicazione nonché, in relazione al medesimo periodo, l'elenco dei soggetti titolari di partita Iva da cui sono effettuati acquisti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Per ciascun soggetto devono essere indicati il codice fiscale e l'importo complessivo delle operazioni effettuate, al netto delle relative note di variazione, con la evidenziazione dell'imponibile, dell'imposta, nonché dell'importo delle operazioni non imponibili e di quelle esenti.

Per l'omissione della comunicazione ovvero degli elenchi, nonché per l'invio degli stessi con dati incompleti o non veritieri, si applica la sanzione amministrativa da Euro 258 ad Euro 2.065.

Per il periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto (2006) l'elenco dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture dovrà comprendere i soli titolari di partita Iva.

A decorrere invece dal periodo di imposta 2007, l'elenco clienti dovrà comprendere anche le fatture di vendita emesse nei confronti di consumatori finali (art. 37, commi 15, 16, 17).

Con riferimento al punto iii

Dal 2007, tutti i commercianti al dettaglio dovranno comunicare in via telematica all'Agenzia delle Entrate, con cadenza settimanale o mensile, l'ammontare dei corrispettivi giornalieri conseguiti.

Il mancato adempimento dell'obbligo di comunicazione è punito con la sanzione amministrativa da Euro 1.000 ad Euro 4.000 (art. 37, comma 8).

Con riferimento al punto iv

Chiunque non versa l'imposta sul valore aggiunto (per un importo superiore a 50.000 Euro), dovuta in base alla dichiarazione annuale, entro il termine per il versamento dell'acconto relativo al periodo di imposta successivo, è punito con la reclusione da sei mesi a due anni.

La stessa sanzione è comminata a chiunque non versa le somme dovute, utilizzando in compensazione crediti non spettanti o inesistenti (art. 35, comma 7).

Operazioni che hanno ad oggetto beni immobili

In tale ambito le novità di maggior rilievo concernono:

- i. **i nuovi e più ampi poteri riconosciuti all'Amministrazione Finanziaria;**
- ii. **la previsione di una responsabilità dell'appaltatore per il versamento di Iva, contributi e ritenute;**
- iii. **l'esenzione da Iva per le operazioni di locazione e cessione di fabbricati;**
- iv. **le agevolazioni in tema di ristrutturazioni edilizie;**

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

- v. **particolari disposizioni per le transazioni immobiliari;**
- vi. **la definizione di area fabbricabile;**
- vii. **le modalità di determinazione del costo dei fabbricati strumentali ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili;**
- viii. **la previsione di una plusvalenze su immobili donati;**
- ix. **semplificazioni e precisazioni in tema di ICI.**

Con riferimento al punto i

Vengono inasprite le sanzioni ed ampliati i poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

Le rettifiche degli Uffici potranno essere suffragate anche desumendo l'esistenza di operazioni imponibili o il conseguimento di ricavi sulla base del valore normale dei beni compravenduti (art. 35, commi 2, 3);

Per l'accertamento dell'imposta di registro vengono ora attribuiti all'Amministrazione Finanziaria gli stessi poteri previsti per l'accertamento in materia di imposte dirette, di conseguenza l'Amministrazione potrà eseguire accessi ispezioni verifiche; invitare i contribuenti a comparire di persona per fornire informazioni; invitare i contribuenti a trasmettere documentazione; richiedere ai contribuenti la compilazione di appositi questionari ecc.; (art. 35, comma 24).

Con riferimento al punto ii

L'appaltatore diventa responsabile dei versamenti Iva e del pagamento dei contributi del subappaltatore per lavori nell'edilizia. In altri termini l'Iva, i contributi e le ritenute vengono versati direttamente dall'appaltatore (art. 35, commi 5, 6).

L'appaltatore e il subappaltatore sono comunque solidalmente responsabili per i versamenti delle ritenute e dei contributi previdenziali dei dipendenti.

Il committente prima di pagare dovrà verificare che i contributi e le ritenute siano state versate, altrimenti gli verrà comminata una sanzione amministrativa da Euro 5.000 ad Euro 200.000 (art. 35 commi 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34).

Con riferimento al punto iii

Sono esentate da Iva tutte le operazioni di locazione di fabbricati e le operazioni di cessione di fabbricati (di qualsiasi tipo, abitativi e non), escluse le cessioni effettuate, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Tale argomento sarà oggetto di approfondimento in altra "lettera Circolare", in allegato alla presente.

Con riferimento al punto iv

La possibilità di fruire del regime agevolato per le ristrutturazioni edilizie (detrazione 41%) è ora subordinata alla circostanza che il costo della manodopera venga indicato separatamente in fattura (art. 35, comma 19).

Con riferimento al punto v

Diventa obbligatorio indicare in atti il valore reale della transazione avente ad oggetto beni immobili, pena l'applicazione di una sanzione pari al 50 al 100% dell'imposta evasa.

Diventa altresì obbligatorio indicare in atti se ci si è avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare (indicando i dati identificativi e fiscali del mediatore), quale sia stata la spesa sostenuta per tale mediazione e le modalità di pagamento della stessa (art. 35, commi 21, 22, 23).

Con riferimento al punto vi

Viene fornita la definizione di area fabbricabile valida ai fini delle imposte dirette, dell'Iva, dell'ICI e dell'imposta di registro. In particolare, si considera fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi (art. 36, comma 2).

Con riferimento al punto vii

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree e' quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento (per i fabbricati industriali al 30 per cento) del costo complessivo. Tali disposizioni si applicano a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto anche per le quote di ammortamento relative ai fabbricati costruiti o acquistati nel corso di periodi di imposta precedenti (art. 36, commi 7, 8).

Con riferimento al punto viii

Diventa imponible la plusvalenza derivante dalla vendita di immobili ricevuti per donazione. Il periodo di cinque anni, valido ai fini del realizzo della plusvalenza, decorre comunque dalla data di acquisto del bene da parte del donante e per la determinazione del costo di acquisto si fa riferimento al costo sostenuto dal donante (art. 37, commi 38, 39).

Con riferimento al punto ix

Tra le novità previste in materia di Ici, ricordiamo che:

- a) a decorrere dall'anno 2007, e' soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) (art. 37, commi 53, 54, 55);
- b) l'esenzione ICI prevista con riferimento agli immobili utilizzati dagli enti pubblici e privati (diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di religione o di culto) si intende applicabile solo alle attività che non abbiano esclusivamente natura commerciale (art. 39, comma 1).

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, porgiamo cordiali saluti.

Studio Tributario Societario