

FANTOZZI & ASSOCIATI  
STUDIO LEGALE TRIBUTARIO



**ASPESI – 16.11.2006**

**Conseguenze della legge n. 248/2006  
e della Finanziaria 2007  
sulle imprese immobiliari**

**Parte I**

**Roma**

Via Sicilia, 66  
00187 Roma  
TEL. +39 06 42 00 611  
TELEFAX +39 06 42 011 976  
E-MAIL: studiorm@fantozzieassociati.it

**Milano**

Via Privata Maria Teresa, 11  
20123 Milano  
TEL. +39 02 72 60 591  
TELEFAX +39 02 72 60 59 50  
E-MAIL: studiomi@fantozzieassociati.it

**Bologna**

Via Farini, 10  
40124 Bologna  
TEL. +39 051 27 771  
TELEFAX +39 051 27 77 133  
E-MAIL: studiobo@fantozzieassociati.it

**Lugano**

Via Lucchini, 7  
6900 Lugano (CH)  
TEL. +41 (0) 91 911 9860  
TELEFAX +41 (0) 91 911 9865  
E-MAIL: studioch@fantozzieassociati.com

[www.fantozzieassociati.com](http://www.fantozzieassociati.com)

FANTOZZI & ASSOCIATI  
STUDIO LEGALE TRIBUTARIO



## *Cessioni immobiliari*

## Cessioni immobiliari

- Immobili abitativi: trattamento iva
  - Assoggettate ad IVA le cessioni di fabbricati effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi ovvero dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero e risanamento conservativo e di ristrutturazione urbanistica;
  - Al di fuori delle ipotesi elencate, tutte le cessioni sono esenti da IVA
- Trattamento ai fini dell'imposta di registro
  - Soggette ad imposta di registro in misura fissa le cessioni soggette IVA
  - Soggette ad imposta di registro in misura proporzionale (3% immobile qualificabile come "prima casa", 1% per l'acquisto di immobili da rivendere nei tre anni successivi da parte di immobiliari di *trading*, 7% in tutti gli altri casi) le cessioni effettuate in esenzione IVA.

## Cessioni immobiliari

- Trattamento ai fini imposte ipotecarie e catastali
  - Soggette ad imposta ipotecaria ed imposta catastale pari a 168 Euro ciascuna, le cessioni qualificabili in capo al cessionario come "prima casa", nonché le altre cessioni effettuate con applicazione dell'IVA, nonché gli acquisti di immobili da rivendere nei tre anni successivi da parte di immobiliari di *trading*.
  - Le altre cessioni di immobili abitativi, effettuate in esenzione di IVA, sono soggette ad imposta ipotecaria ed imposta catastale in misura proporzionale (rispettivamente pari al 2% e all'1%).

## Cessioni immobiliari

- Immobili strumentali: trattamento iva
  - Assoggettate ad IVA le cessioni:
    - effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici ovvero dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero e risanamento conservativo, di ristrutturazione urbanistica;
    - effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono diritto alla detrazione IVA in misura pari o inferiore al 25%;
    - effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa;
    - per le quali il cedente nel relativo atto abbia espressamente manifestato l'opzione per l'applicazione dell'IVA.

Al di fuori delle ipotesi elencate, le cessioni sono esenti da IVA.

## Cessioni immobiliari

- Trattamento ai fini dell'imposta di registro
  - Soggette ad imposta di registro in misura fissa, pari ad Euro 168 (cfr. CM 4 agosto 2006, n. 27/E).
- Trattamento ai fini imposte ipotecarie e catastali
  - Soggette ad imposta ipotecaria ed imposta catastale in misura proporzionale - rispettivamente pari al 3% e all'1%
  - tutte le cessioni di fabbricati, sia assoggettate ad IVA che esenti.

FANTOZZI & ASSOCIATI  
STUDIO LEGALE TRIBUTARIO



## *Fondi immobiliari*

## Fondi immobiliari

- Per le volture catastali e le trascrizioni relative a cessioni di beni immobili strumentali, anche se assoggettate ad IVA, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, le imposte ipotecarie (3%) e catastali (1%) sono ridotte della metà (rispettivamente 1.5% e 0.5%).

FANTOZZI & ASSOCIATI  
STUDIO LEGALE TRIBUTARIO



## *Detrazione e rettifica della detrazione*

## ■ Detrazione e rettifica della detrazione

- E' divenuta oggettivamente indetraibile l'IVA sull'acquisto di immobili abitativi da parte di imprese, diverse da quelle costruttrici o ristrutturatrici, che hanno per oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili;
- Non si deve operare la rettifica della detrazione in ragione del mutato regime delle operazioni attive:
  - a) per gli immobili abitativi:
    - posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati se la costruzione o ristrutturazione è terminata entro il 4 luglio 2002;
    - per le altre imprese, se gli immobili sono posseduti alla data del 4 luglio 2006;
  - b) per gli immobili strumentali:
    - nel caso non si opti per l'applicazione dell'IVA nel primo atto successivo al 12.8.2006.

FANTOZZI & ASSOCIATI  
STUDIO LEGALE TRIBUTARIO



## *Locazioni immobiliari*

## Locazioni immobiliari

- *Immobili abitativi*
  - Trattamento Iva
    - Sono esenti da IVA tutte le locazioni di fabbricati abitativi.
  - Trattamento ai fini dell'imposta di registro
    - Assoggettate ad imposta di registro nella misura proporzionale del 2%.

## Locazioni immobiliari

- Immobili strumentali
- Trattamento IVA
  - Assoggettate ad IVA le locazioni di fabbricati:
    - effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione IVA in misura pari o inferiore al 25%;
    - effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa;
    - per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'applicazione dell'IVA.

Sono esenti da IVA tutte le altre locazioni che esulino dalle sopra riportate ipotesi.

- Opzione IVA in relazione ai contratti in corso alla data del 4 luglio 2006.

## Locazioni immobiliari

- Trattamento ai fini dell'imposta di registro
- Assoggettate ad imposta di registro in misura dell'1%, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità IVA.
- Presentazione di apposita dichiarazione all'Agenzia delle Entrate ai fini dell'assolvimento dell'imposta di registro dell'1%.

FANTOZZI & ASSOCIATI  
STUDIO LEGALE TRIBUTARIO



## *Affitti di azienda*

## Affitti di azienda

- Il nuovo regime di imposizione applicabile alle locazioni di fabbricati si estende anche alle locazioni di azienda, allo scopo di evitare manovre elusive.
- Le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50%, dal "valore normale" di fabbricati.
- Per "valore normale" si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per fabbricati della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

# FANTOZZI & ASSOCIATI

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO



**ASPESI - 16.11.2006**

## Conseguenze della legge n. 248/2006 e della Finanziaria 2007 sulle imprese immobiliari

Parte II

### Roma

Via Sicilia, 66  
00187 Roma  
TEL. +39 06 42 00 611  
TELEFAX +39 06 42 011 976  
E-MAIL: studiorm@fantozzieassociati.it

### Milano

Via Privata Maria Teresa, 11  
20123 Milano  
TEL. +39 02 72 60 591  
TELEFAX +39 02 72 60 59 50  
E-MAIL: studiomi@fantozzieassociati.it

### Bologna

Via Farini, 10  
40124 Bologna  
TEL. +39 051 27 771  
TELEFAX +39 051 27 77 133  
E-MAIL: studiobo@fantozzieassociati.it

### Lugano

Via Lucchini, 7  
6900 Lugano (CH)  
TEL. +41 (0) 91 911 9860  
TELEFAX +41 (0) 91 911 9865  
E-MAIL: studioch@fantozzieassociati.com

[www.fantozzieassociati.com](http://www.fantozzieassociati.com)

## Società non operative (o di comodo)

(art. 35, cc. 15-16, dl n. 223/2006)

- innalzamento delle percentuali di redditività (per gli immobili, anche in leasing, ricavi dal 4% al 6%; utile netto dal 3% al 4,75);
- inclusione anche delle società in liquidazione (in precedenza escluse di diritto);
- perdita del credito Iva in caso di inattività per tre periodi consecutivi;
- eliminazione dell'obbligo dell'A.F. di chiedere chiarimenti al contribuente;
- possibilità di ottenere la disapplicazione per mezzo di interpello (art. 37-bis, c. 8, dpr n. 600/1973);
- decorrenza dal 2006, già nella determinazione degli acconti.

## Ammortamento fabbricati strumentali

(art. 36, cc. 7-8, d.l. n. 223/2006 come modificati dall'art. 2, c. 18 del d.l. 3 ottobre 2006, n. 262, nel testo approvato dalla Camera ed in corso di approvazione da parte del Senato)

- il costo a base dell'ammortamento è al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e delle pertinenze;
- il costo delle aree è pari:
  - al costo effettivo di acquisto, se acquistate autonomamente in precedenza;
  - altrimenti al maggiore tra il costo esposto nel bilancio dell'anno di acquisto e il 20 % del costo complessivo (30 % per i fabbricati destinati alla produzione o trasformazione di beni);
- la disposizione si applica anche ai beni in leasing (sulla quota capitale del canone);

(...)

## Ammortamento fabbricati strumentali

(art. 36, cc. 7-8, d.l. n. 223/2006 come modificati dall'art. 2, c. 18 del d.l. 3 ottobre 2006, n. 262, nel testo approvato dalla Camera ed in corso di approvazione da parte del Senato)

(...)

- entrata in vigore: dal 2006:
  - già nella determinazione degli acconti;
  - anche per i beni acquistati anteriamente;
- per i beni acquistati anteriamente al 2006:
  - le percentuali si applicano al costo risultante dal bilancio 2005, al netto dei costi incrementativi e delle rivalutazioni;
  - il residuo valore ammortizzabile del fabbricato è = a costo al netto terreno (meno) tutti gli ammortamenti calcolati fino al 2005 (inclusi quelli astrattamente imputabili al terreno).

## Subappalti

(art. 35, cc. 5-6, d.l. n. 223/2006)

- “autofatturazione” dei subappalti:
  - di cui siano committenti: imprese di costruzione e ristrutturazione; l'appaltatore principale o un subappaltatore;
  - entrata in vigore rinviata al 2007 (comunicato stampa del 12.10);

(...)

## Subappalti

(art. 35, cc. 28-34, d.l. n. 223/2006)

(...)

- responsabilità solidale dell'appaltatore per l'effettuazione ed il versamento delle ritenute sui dipendenti e del versamento dei contributi (Inps e Inail) da parte del subappaltatore:
  - esclusione delle responsabilità se l'appaltatore verifica prima di pagare;
  - limitazione della responsabilità al corrispettivo dovuto al subappaltatore;
  - in caso di mancata verifica sanzione da € 5.000 a € 200.000;
  - entrata in vigore dopo emanazione di un decreto da emanare entro il 10.11.2006 che dovrebbe indicare la documentazione che il committente deve farsi rilasciare.

## Norme per l'accertamento fiscale

(artt. 35, cc. 2-3, d.l. 223/2006)

- Per le cessioni di immobili e pertinenze, l'occultamento di corrispettivo ai fini Iva e ai fini delle imposte sui redditi è provato anche sulla base del valore normale del bene:
  - inoltre il valore normale non può essere inferiore all'importo dell'eventuale mutuo;
  - possibile applicazione retroattiva;

(...)

## Norme per l'accertamento fiscale

(artt. 35, c. 22, c. 23-bis e c. 23-ter, d.l. 223/2006)

(...)

- Ai fini dell'imposta di registro, l'esclusione da accertamento dei valori dichiarati superiori al "catastale" si applica solo alle operazioni tra persone fisiche riguardanti immobili "abitativi";
- Nell'atto di compravendita deve essere resa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in merito: alle modalità di pagamento ed alle mediazioni corrisposte.