

**Circolare Agenzia delle Entrate 4 agosto 2006 n. 27**  
**DL 223 del 4 luglio 2006**  
**Revisione del regime fiscale delle cessioni e locazioni di fabbricati**  
**art. 35 commi da 8 a 10-sexies)**

**Premessa**

L'art. 35 commi da 8 a 10 sexies del DL 223 del 2006, come modificato dalla legge di conversione, detta una nuova disciplina della imposizione indiretta gravante sul settore immobiliare, introducendo un generalizzato regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto per i trasferimenti e le locazioni di tutte le tipologie di fabbricati, sia pure con qualche eccezione. In base alla precedente normativa prevista dall'art. 10 numeri 8 e 8-bis del DPR n. 633 del 1972, nella formulazione vigente anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge, il regime di esenzione dall'IVA riguardava i soli fabbricati o porzioni di fabbricati a destinazione abitativa con la previsione anche per tale tipologia di immobili di alcune eccezioni.

In particolare erano escluse dal regime di esenzione:

- le locazioni finanziarie;
- le locazioni di fabbricati (o di porzioni di fabbricati) residenziali effettuate dalle imprese che li avevano costruiti per la rivendita;
- le cessioni di fabbricati della medesima tipologia effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi avevano eseguito interventi di recupero edilizio (art. 31 lett. c, d, e, della legge n. 457 del 1978) o infine da immobiliari di rivendita.

Le cessioni e le locazioni esenti da IVA, in deroga al principio di alternatività IVA/Registro, erano assoggettate ad imposta di registro in misura proporzionale. Il decreto legge (art. 35 comma 8) aveva riformulato i numeri 8 e 8 bis dell'art. 10 estendendo il regime di esenzione a tutte le operazioni di cessione e di locazione, comprese quelle finanziarie, a prescindere dalla tipologia dei fabbricati, prevedendo quale unica eccezione le cessioni di immobili "nuovi" ossia dei fabbricati ceduti entro cinque anni dalla ultimazione della costruzione o della ristrutturazione. Le eccezioni al regime di esenzione sono state successivamente ampliate in sede di conversione del decreto legge, che ha ulteriormente riformulato i numeri 8 e 8-bis dell'art. 10 ed ha inserito il numero 8-ter. L'impianto normativo risultante dalle modifiche apportate in sede di conversione al decreto legge, pur garantendo le entrate tributarie, tiene conto delle peculiari differenze che presentano gli immobili a destinazione abitativa rispetto a quelli strumentali ed attenua le ricadute che il regime di esenzione dall'IVA produce per gli operatori del settore, sia sotto il profilo della indetraibilità dell'imposta afferente agli acquisti che sotto quello del conseguente onere dovuto all'applicazione dell'imposta di registro. Per un corretto inquadramento delle nuove disposizioni è utile premettere che **la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo**, adottando il medesimo criterio di tipo oggettivo elaborato in relazione alla pregressa normativa che esentava dall'IVA i soli immobili abitativi. Tale omogeneità interpretativa si rende necessaria tenuto conto che le nuove disposizioni (n. 8) e 8-ter mutuano dalla previgente formulazione dell'art. 10 n. 8) la definizione degli immobili diversi da quelli a destinazione abitativa, individuandoli nei "fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni". Nella categoria degli immobili abitativi rientrano pertanto i fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

**Immobili abitativi**

**Cessioni**

Il regime di esenzione si rende applicabile, ai sensi del n. 8-bis, alle cessioni degli immobili ad uso abitativo, con l'unica eccezione riguardante i fabbricati ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni ceduti da imprese di costruzione o di ristrutturazione.

Tale termine, inizialmente fissato dal decreto legge in cinque anni, in sede di conversione è stato ridotto a quattro allo scopo di ampliare l'ambito oggettivo del regime di esenzione.

Il regime di imponibilità ad IVA previsto per le cessioni di immobili di tipo residenziale sotto il profilo soggettivo interessa le imprese che hanno costruito i fabbricati stessi e le imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero edilizio previsti dall'art. 31 lettere c, d ed e della legge n. 457 del 1978 (interventi di recupero e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica). La norma, adottando la medesima formulazione del previgente n. 8-bis, precisa che il regime di imponibilità si rende applicabile anche se le imprese che eseguono interventi di recupero edilizio affidano i lavori a terzi mediante contratto di appalto. Si deve ritenere che ai fini della imponibilità prevista dalla norma possano considerarsi "imprese costruttrici degli stessi" oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per la esecuzione dei lavori. Poiché in base alle nuove disposizioni le cessioni di fabbricati residenziali effettuate dalle imprese immobiliari che esercitano l'attività di rivendita, a differenza di quanto previsto nel precedente regime, sono esenti da IVA, è stato modificato per esigenze di coordinamento normativo l'art. 19-bis<sup>1</sup> comma 1 lett. i del DPR n. 633 del 1972 che escludeva dette imprese dal novero dei soggetti per i quali era prevista la indetraibilità oggettiva dell'imposta assolta per l'acquisto di detti fabbricati. Per le cessioni di immobili di tipo residenziale l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali continuano ad applicarsi secondo le regole previgenti, ovvero in misura fissa in caso di cessioni soggette ad IVA e in misura proporzionale in caso di cessioni esenti da IVA, tenendo altresì conto dei benefici accordati per l'acquisto della "prima casa". Le locazioni di immobili abitativi sono in ogni caso assoggettate ad un regime di esenzione dall'IVA, con applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale del 2%.

### **Locazioni**

In relazione agli immobili di tipo residenziale, ai sensi dell'art. 10 n. 8 del DPR n. 633 del 1972 è stabilito il regime di esenzione per tutte le locazioni, comprese quelle finanziarie.

Conseguentemente è stato soppresso il n. 127-ter della tabella A parte III che, in riferimento alla precedente normativa, prevedeva l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% alle locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che li avevano costruiti per la successiva vendita.

## **Immobili strumentali**

### **Cessioni**

Per gli immobili strumentali la nuova disciplina è più articolata. Essa tiene conto dell'onere fiscale già in precedenza sopportato dai soggetti senza diritto ad esercitare la detrazione dell'IVA assolta sugli acquisti, prevedendo per contro il **diritto di opzione per l'assoggettamento** ad IVA. Sono state introdotte opportune modifiche in materia di imposte di registro, ipotecarie e catastali. Ai sensi del nuovo articolo 10 n. 8-ter del DPR n. 633 del 1972, le cessioni dei fabbricati diversi da quelli abitativi sono assoggettate ai fini IVA ad un generale regime di esenzione, salvo le eccezioni indicate dalle lettere a, b, c, e d del medesimo articolo 8-ter, che riguardano le seguenti operazioni imponibili al tributo:

**A)** le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici e di ristrutturazione per gli immobili ceduti non oltre i quattro anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero edilizio; per le cessioni di fabbricati strumentali di recente costruzione o recentemente ristrutturati si applica pertanto il regime IVA previsto per le cessioni di immobili abitativi;

**B)** le cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in misura non superiore al 25%; questi ultimi soggetti continuano a sopportare l'onere della indetraibilità analogamente a quanto già avveniva nel pregresso sistema; la percentuale di detrazione in base alla quale si determina il regime fiscale della cessione è ricavabile dal pro-rata dell'anno precedente e, nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento alla percentuale di detraibilità spettante nel periodo d'imposta precedente (perchè ad esempio l'attività è stata iniziata nell'anno in cui è stato acquistato l'immobile) dovrà farsi riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva.

Per consentire la corretta applicazione della norma, nell'atto deve essere riportata menzione della dichiarazione con cui il cessionario comunica al cedente se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25%.

Il cessionario, qualora al termine del periodo di imposta in cui è avvenuta la cessione rilevi che la propria percentuale di detraibilità sia risultata non superiore al 25% deve comunicarlo al cedente per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA.

Ciò semprechè l'operazione non sia già stata assoggettata ad imposta in via opzionale.

**C)** le cessioni effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni; anche in questo caso la previsione di assoggettamento ad IVA è obbligatoria e riguarda i soggetti che, in quanto consumatori finali, non hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta loro addebitata in via di rivalsa.

A tal fine, nell'atto deve essere riportata menzione della dichiarazione resa dal cessionario attestante che lo stesso non agisce nell'esercizio di impresa arte o professione.

Per gli enti che svolgono sia attività rilevante ai fini IVA che attività esclusa dall'ambito di applicazione dell'imposta, nell'atto deve essere dichiarato che l'acquisto è effettuato in relazione allo svolgimento della attività non commerciale.

**D)** in caso di opzione da parte dei soggetti interessati alla cessione, da far constare nell'atto di vendita.

In tal caso, gli operatori continueranno a beneficiare della detrazione.

La possibilità di optare per il regime di imponibilità prevista in relazione alle ipotesi diverse da quelle indicate nelle lettere a), b) e c) per le quali invece è obbligatorio l'assoggettamento ad IVA riguarda in sostanza le cessioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che non subiscono limitazioni, se non in via marginale, all'esercizio della detrazione.

Per le cessioni effettuate nei confronti di questi soggetti, in assenza di una espressa manifestazione di volontà di applicare l'imposta da riportare in atto, è previsto quale regime naturale dell'operazione quello di esenzione dall'IVA.

L'opzione per l'imponibilità, essendo vincolata all'atto di trasferimento, ha effetto per le sole cessioni contemplate nell'atto stesso.

Per le cessioni degli immobili in argomento l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme nella misura fissa di Euro 168, sia per le cessioni assoggettate ad IVA che per quelle esenti dall'imposta. In attuazione del principio di alternatività IVA/Registro, previsto dall'art. 40 del DPR 131 del 1986, considerato che in entrambe le ipotesi si tratta di operazioni che rientrano nell'ambito applicativo dell'IVA.

E' stato altresì previsto un innalzamento delle imposte ipotecarie e catastali che graveranno nella misura complessiva del 4% su tutte le cessioni di immobili strumentali.

A tal fine il comma 10-bis dell'art. 35 ha modificato l'art 10 del DLGS 347 del 1990 e la tariffa, prevedendo per le cessioni di immobili strumentali anche se assoggettate ad IVA l'imposta catastale in misura del 3%.

## Locazioni

Per le locazioni di immobili strumentali, l'art. 10 n. 8 del DPR n. 633 del 1972 prevede ai fini IVA un regime analogo a quello stabilito per le cessioni dal successivo n. 8-ter.

È, infatti, previsto che le locazioni di immobili strumentali siano:

- esenti in linea generale;
- soggette a tassazione se effettuate nei confronti di soggetti d'imposta che non hanno diritto a detrazione ovvero che possono esercitare tale diritto in misura molto ridotta e cioè non superiore al 25%
- soggette ad IVA negli altri casi su base opzionale, che dovrà risultare dall'atto.

Per quanto concerne la percentuale di detrazione da prendere in considerazione per stabilire il regime IVA della locazione, si rinvia a quanto chiarito nel paragrafo precedente per le cessioni, in relazione alla medesima problematica. La percentuale di detrazione del conduttore, alla quale fare riferimento per stabilire il regime IVA della locazione deve essere valutata inizialmente al momento della stipula del contratto di locazione, nel quale deve essere menzionata la relativa dichiarazione del conduttore. A seguito della reintroduzione, in sede di conversione del decreto legge, di ipotesi di locazioni soggette ad IVA, è stata reintrodotta la possibilità di optare per la applicazione separata dell'imposta in relazione alla effettuazione di locazioni di immobili abitativi esenti prevista dall'art. 36 terzo comma ultimo periodo del DPR n. 633 del 1972. Tale possibilità era stata eliminata dal decreto legge, che a tal fine aveva soppresso l'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 36 citato, in considerazione del quadro normativo delineato dal decreto stesso, in base al quale le locazioni, di qualsiasi tipologia di fabbricato, erano qualificate operazioni esenti da IVA.

Per quanto concerne l'imposta di registro, anche per le locazioni di immobili strumentali, al pari di quanto stabilito per le cessioni dei medesimi fabbricati, l'imposta si applica in modo uniforme, ma in misura proporzionale, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità ad IVA al quale la locazione è soggetta. A seguito delle modifiche apportate dall'art. 35 comma 10 agli articoli 5 e 40 del DPR n. 131 del 1986 (Testo unico imposta di registro), è infatti previsto l'obbligo di registrazione per tutti i contratti di locazione e la applicazione dell'imposta nella misura dell'1%, come stabilito dalla lettera a-bis), inserita nell'art 5 della Tariffa parte prima.

### **Locazioni di azienda**

Il comma 10-quater dell'art. 35 in determinate ipotesi prevede che il nuovo regime di tassazione applicabile alle locazioni di fabbricati si estende anche alle locazioni di azienda, allo scopo di evitare manovre elusive. La norma non opera in via generale ma impone che sia derogato il regime di tassazione previsto per la locazione di azienda quando si verificano contemporaneamente due condizioni:

- a) il valore normale dei fabbricati come determinato ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 633 del 1972 sia superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- b) l'eventuale applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro secondo le regole previste per le locazioni d'azienda unitariamente considerata consente di conseguire un risparmio d'imposta rispetto a quella prevista per le locazioni di fabbricati.

### **Locazioni finanziarie**

La nuova formulazione dell'art. 10 n. 8 del DPR n. 633, introdotta dal decreto legge n. 233 e confermata in sede di conversione, non contiene accanto al termine "locazioni" le parole "non finanziarie", presenti nel previgente testo della norma. Per effetto di tale modifica le operazioni di leasing immobiliare risultano assoggettate al medesimo regime previsto per le locazioni. Pertanto, i canoni nonché le relative quote di riscatto sono assoggettate ai fini IVA alla disciplina precedentemente illustrata. Resta fermo che anche per le operazioni di leasing immobiliare è concessa la facoltà di optare per la applicazione separata dell'imposta in relazione alle locazioni finanziarie di immobili a destinazione abitativa esenti ai fini IVA che comportano la riduzione del diritto a detrazione. Per effetto delle modifiche appor-

tate al decreto legge in sede di conversione, anche ai contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili strumentali peraltro l'imposta di registro prevista inizialmente in misura fissa dal decreto legge è applicabile nella misura proporzionale dell'1%.

È altresì prevista limitatamente all'acquisto (da parte del concedente) e al riscatto (da parte dell'utilizzatore) di fabbricati strumentali da concedere o concessi in locazione finanziaria una riduzione dal 4% al 2% del totale delle imposte ipotecarie e catastali, data dalla somma di 1,50% di imposta ipotecaria e 0,50%, di imposta catastale. L'agevolazione disposta esclusivamente per le operazioni predette è rivolta alle imprese di locazione finanziaria nonché alle banche e agli intermediari finanziari di cui agli articoli 106 e 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385. La riduzione si applica, per espressa previsione agli acquisti ed ai riscatti effettuati a decorrere dal 1 ottobre 2006. Per evitare una doppia imposizione relativamente ai trasferimenti di immobili derivanti da contratti di locazione finanziaria, il comma 10-sexies dell'art. 35 ha previsto la possibilità per l'acquirente di scomputare dall'ammontare delle imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di riscatto l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione.

### **Fondi immobiliari**

La riduzione del totale delle imposte ipotecarie e catastali dal 4% al 2% prevista per i trasferimenti di immobili strumentali effettuati da società di leasing o nei confronti di dette società è disposta anche per i trasferimenti dei medesimi fabbricati, ancorché assoggettate ad IVA, di cui siano parte i Fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'art 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria di cui al DLGS 24 febbraio 1998 n. 58 e successive modifiche e dall'art 14-bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86.

### **Obblighi di rettifica in sede di applicazione del decreto legge**

Il nuovo regime di tassazione previsto per le cessioni e le locazioni di fabbricati, estendendo l'area della esenzione IVA, produce effetti sulla rettifica della detrazione d'imposta operata nei periodi pregressi coerentemente col precedente regime di imponibilità.

La legge di conversione, in accordo con i principi espressi dalla giurisprudenza comunitaria per garantire la tutela del legittimo affidamento, ha tenuto conto della circostanza che la radicale trasformazione dell'impianto normativo non ha lasciato ai soggetti passivi, vincolati da contratti già in corso di esecuzione al momento dell'entrata in vigore del decreto legge, il tempo necessario per adattarsi alla nuova regolamentazione legislativa.

Ha pertanto limitato, in sede di prima applicazione della nuova normativa, gli obblighi di rettifica, previsti dall'art19-bis 2 del dpr n. 633 del 1972. In considerazione del diverso regime di tassazione previsto per gli immobili a destinazione abitativa e per quelli strumentali, gli adempimenti da porre in essere ai fini della rettifica conseguente all'applicazione del regime di esenzione attualmente vigente sono stati disciplinati in modo diverso per le due categorie di fabbricati.

Per quanto concerne gli immobili abitativi per i quali l'applicazione della esenzione è più ampia, non è richiesto che si proceda alla rettifica della detrazione dell'imposta a suo tempo operata con riferimento a:

- a) fabbricati posseduti al 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del decreto legge;
- b) fabbricati posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, per i quali il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o di ultimazione dei lavori di ristrutturazione è scaduto entro il 4 luglio.

Si sottolinea che l'ipotesi di cui alla lettera a) riguarda esclusivamente i soggetti per i quali il regime fiscale è mutato in conseguenza del nuovo assetto normativo.

Per quanto concerne i fabbricati diversi da quelli abitativi per i quali è previsto un maggior numero di ipotesi di assoggettamento ad IVA, è escluso in via generale l'obbligo di procedere alla rettifica della detrazione per gli immobili già posseduti al 4 luglio.

È infatti previsto che tale adempimento debba essere posto in essere esclusivamente nel

caso in cui nel primo atto, stipulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge, non sia stata esercitata l'opzione per l'assoggettamento ad imposta.

### **Registrazione dei contratti di locazione in corso il 4 luglio**

In base alla vigente disciplina tutti i contratti di locazione, di fabbricati sia strumentali che abitativi, sono soggetti all'obbligo di registrazione e all'applicazione proporzionale dell'imposta di registro. Tale obbligo, che in base al precedente regime era escluso per le locazioni soggette ad IVA, quali le locazione di immobili abitativi poste in essere dalle imprese che li avevano costruiti per la rivendita, le locazioni di immobili strumentali, le locazioni finanziarie di immobili sia abitativi che strumentali, in base alla nuova disciplina si rende applicabile anche ai contratti di locazione in corso a tale data. Il comma 10-quinques disciplina l'applicazione del nuovo regime di tassazione ai contratti di locazione in corso di esecuzione che alla data di entrata in vigore del decreto legge non erano stati assoggettati a registrazione in quanto imponibili ai fini IVA, nonché la possibilità di esercitare l'opzione per rendere tali locazioni, altrimenti esenti da IVA in base alle nuove disposizioni, imponibili al tributo. È previsto, in particolare, che per i contratti di locazione o di affitto assoggettati ad imposta sul valore aggiunto, sulla base delle disposizioni vigenti fino alla data di entrata in vigore del decreto legge ed in corso di esecuzione alla medesima data, le parti devono presentare per la registrazione una apposita dichiarazione, nella quale può essere esercitata, ove la locazione abbia ad oggetto beni immobili strumentali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, del predetto decreto n. 131 del 1986, l'opzione per la imposizione prevista dall'articolo 10, n. 8), del DPR n. 633 del 1972, con effetto dal 4 luglio 2006. La individuazione delle modalità e dei termini degli adempimenti e del versamento dell'imposta è demandato ad un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15 settembre 2006.

## **COMMENTO**

### **Accertamento di valore nelle cessioni di immobili (art 35 commi 2, 3, 4 e 23-bis)**

La modifica apportata all'art. 54 comma 3 DPR n. 633/1972 consente all'ufficio relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze (soggette ad IVA) di rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA quando il corrispettivo della cessione medesima sia dichiarato in misura inferiore al "valore normale" del bene determinato ai sensi dell'art. 14 DPR n. 633 del 1972.

La dichiarazione di un corrispettivo inferiore al "valore normale" del bene determinato secondo i criteri sopra descritti integra pertanto la prova dell'esistenza di operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno luogo a detrazione di cui all'art 54 comma 3 del DPR n. 633 del 1972.

Ai fini della determinazione del valore normale di cui al citato art 54 terzo comma il comma 23-bis dell'art 35 ha introdotto una presunzione prevedendo che per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari il "valore normale" da assumere quale parametro di riferimento ai fini della eventuale rettifica della dichiarazione non può comunque essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato. In coerenza con il contenuto delle disposizioni in esame, l'art 35 del decreto abroga l'art 15 del DL 23 febbraio 1995 n. 41, che escludeva la rettifica ai fini IVA del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C qualora lo stesso fosse stato indicato nell'atto in misura non inferiore al valore determinato in base all'art 52 commi 4 e 5 del DPR n. 131 del 1986, cioè al valore catastale. La circolare non si sofferma invece sulla natura del "collegamento" che deve sussistere tra il trasferimento e il finanziamento affinché possa operare la "presunzione" di cui al comma 23-bis cit.

### **Obblighi contabili degli esercenti arti e professioni (art 35 comma 12 e 12-bis)**

Per effetto delle modifiche apportate dall'art. 35 comma 12 DL n. 223/2006 all'art. 19 DPR n. 600/1973, sono imposti i seguenti obblighi contabili:

- i contribuenti esercenti arti e professioni devono tenere uno o più conti correnti bancari o postali utilizzati per la gestione dell'attività professionale; tali conti devono essere utilizzati per compiere prelevamenti per il pagamento delle spese sostenute e per far affluire obbligatoriamente i compensi riscossi nell'esercizio della funzione professionale;
- i compensi devono essere riscossi solo mediante strumenti finanziari tracciabili e non in contanti, fatta eccezione per somme unitarie inferiori a 100 euro.

A seguito delle modifiche introdotte dalla legge di conversione con riferimento al limite al di sotto del quale i compensi possono essere incassati in contanti (il limite dei 100 euro si applicherà solo a partire dal 1 luglio 2008, perché dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto sino al 30 giugno 2007 il limite è fissato in 1.000 euro per il periodo compreso tra il 1 luglio 2007 e il 30 giugno 2008 è stabilito invece in 500 euro), l'obbligo di riscuotere i compensi mediante strumenti finanziari "tracciabili" decorre dalla data di entrata in vigore della predetta legge di conversione.

L'Agenzia chiarisce la non necessità che i conti correnti siano dedicati esclusivamente alla gestione degli incassi dei compensi e al pagamento delle spese concernenti l'attività professionale. Infatti, secondo l'Amministrazione finanziaria, i conti correnti bancari o postali da tenere obbligatoriamente sia per il prelievo di somme finalizzate al pagamento delle spese sostenute sia per il versamento dei compensi riscossi non necessariamente devono essere "dedicati" esclusivamente all'attività professionale, ma possono eventualmente essere utilizzati anche per operazioni non afferenti l'esercizio dell'arte o della professione.

Né la eventuale annotazione nei conti di operazioni riconducibili nella sfera familiare o extra professionale è di ostacolo alla corretta applicazione della norma di cui all'art 32 primo comma n. 2 del DPR n. 600 del 1973, secondo cui anche i "prelevamenti" dai predetti conti sono presi a base della rettifica come "compensi" qualora il contribuente non dimostri che gli stessi non hanno rilevanza ai fini della determinazione del reddito».

Con riferimento a tale ultima precisazione, va ricordato che con la legge Finanziaria 2005 (l. n. 311/ 2004), il legislatore è intervenuto sui poteri attribuiti all'Amministrazione Finanziaria in tema di accertamento nei confronti dei lavoratori autonomi, estendendo l'ambito di applicazione dell'art. 32 comma 1 n. 2 del DPR n. 600 del 1973 anche ai predetti soggetti. Conseguentemente, a decorrere dal 1 gennaio 2005, nei confronti (oltre che delle imprese) anche dei professionisti opera la presunzione in base alla quale i prelevamenti risultanti dai conti correnti bancari e non annotati nelle scritture contabili vengono considerati compensi professionali, fatta salva però la possibilità di fornire prova contraria.

Tale sistema presuntivo appare però difficilmente conciliabile con la disposizione contenuta nel DL 223 del 2006 in applicazione della quale il professionista, essendo obbligato a far transitare i propri compensi su un conto corrente bancario, deve necessariamente prelevare da questo anche le disponibilità per le spese extraprofessionali.

### **Agevolazioni per ristrutturazioni edilizie (art. 35 commi 19, 20, 35-ter e 35-quater)**

Tali agevolazioni consistono:

- nella detrazione dall'imposta lorda ai fini dell'IRPEF per un importo percentuale delle spese sostenute fino ad un massimo di spese di 48.000,00 euro per interventi di recupero di immobili abitativi da parte delle persone fisiche;
- nell'analoga detrazione prevista per i soggetti che acquistano unità abitative comprese in fabbricati sui quali le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie hanno eseguito interventi di recupero edilizio.

In questo caso i lavori di ristrutturazione devono essere eseguiti entro il 31 dicembre 2006 e l'alienazione o assegnazione dell'immobile deve avvenire entro il 30 giugno 2007.

La disposizione prevede una nuova ipotesi di decadenza dalle agevolazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia (disciplinati dagli articoli 2 comma 5 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 e 9 comma 2 della legge 28 dicembre 2001 n. 448) consistente nell'inosservanza dell'obbligo, a carico dell'impresa che esegue i lavori, di evidenziare in fattura in maniera distinta il costo della manodopera utilizzata (ipotesi che si aggiunge ai casi di diniego dell'agevolazione elencati tassativamente nell'art 4 del decreto interministeriale 18 febbraio 1998 n. 41 quali ad esempio l'esecuzione delle opere edilizie difformi da quelle oggetto di comunicazione o l'esecuzione dei pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste). Per quanto concerne le modifiche di cui ai commi 35-ter e 35-quater (riguardanti la riduzione della misura dell'aliquota IVA al 10 per cento e l'abbattimento della misura della detrazione dall'IRPEF al 36 per cento), l'Agenzia ritiene che siano strettamente correlate, di tal che è necessario che in relazione alla stessa spesa le percentuali dell'aliquota IVA e della detrazione IRPEF siano applicate nella misura predetta per ciascuna. In sostanza, la detrazione dall'IRPEF nella misura del 41 per cento può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota del 20 per cento. Coerentemente, per i lavori fatturati con l'aliquota del 10 per cento dovrà essere applicata la detrazione dall'IRPEF nella misura del 36 per cento». Quanto al limite di spesa sul quale calcolare la detrazione IRPEF, stabilito per effetto del comma 35-quater in 48.000 euro per ogni singola abitazione a decorrere dal 1 ottobre 2006, l'Agenzia precisa che esso è ora fissato espressamente nella sua misura massima e complessiva in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

### **Trasferimenti immobiliari Disciplina ai fini dell'imposta di registro (art. 35 commi 21, 22 e 23)**

L'Agenzia illustra le modifiche apportate dal comma 21 ai commi 497 e 498 dell'art. 1, legge 23 dicembre 2005 n. 266 (legge finanziaria per il 2006), precisando tra l'altro che:

- con riferimento al comma 497, la parte acquirente può richiedere che la base imponibile sia costituita dal valore catastale dell'immobile determinato ai sensi dell'art 52 commi 4 e 5 del DPR n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto medesimo, «con dichiarazione resa al notaio e recepita nell'atto»;
- per effetto della modifica di cui al comma 21 cit. viene espressamente ribadito che le parti hanno l'obbligo di indicare nell'atto l'effettivo corrispettivo pattuito per la cessione, fermo restando che la tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale avviene sulla base del valore catastale. Tale criterio "agevolato" di determinazione della base imponibile tuttavia viene meno nell'ipotesi in cui le parti occultino anche in parte il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore».

### **Detrazione per oneri di intermediazione immobiliare (art 35 comma 22-bis)**

Si tratta di una modifica normativa collegata a quella del precedente comma 22 che ha previsto l'obbligo di indicare negli atti di cessione degli immobili l'eventuale importo relativo alle spese di intermediazione. L'Amministrazione ritiene che l'importo di 1.000 euro costituisca il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e che la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisca in un unico anno di imposta. Inoltre, se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione nel limite complessivo di 1.000 euro dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

### **Rettifica di valore e corrispettivo ai fini dell'imposta di registro (art 35 comma 23-ter)**

Ai sensi del comma 5-bis (aggiunto all'art. 52 DPR n. 131/1986) «le disposizioni dei commi 4 e 5 dell'art 52 citato non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art 1 comma 497 della legge n. 266 del 2005,



cioè alle cessioni diverse da quelle che intervengono fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze».

### **Definizione di area fabbricabile (art 36 comma 2)**

Con riferimento alla portata della locuzione "area fabbricabile" da assumere ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, dell'imposta di registro, delle imposte sui redditi e dell'imposta comunale sugli immobili, chiarita dal comma 2 dell'art. 36, l'Agenzia precisa come detta norma recante disposizioni di natura interpretativa estenda alle imposte sui redditi, all'IVA e al registro il concetto di "area fabbricabile" contenuto nell'art 11 quaterdecies comma 16 del DL 30 settembre 2005 n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005 n. 248, il cui ambito applicativo era riservato alla sola imposta comunale sugli immobili di cui al DLGS 30 dicembre 1992 n. 504.

### **Abolizione aliquota agevolata per i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati (art 36 comma 15)**

Con riferimento all'abrogazione del regime di favore di cui all'art. 33 comma 3 legge 388/2000, l'Agenzia ne ravvisa la ragione nell'applicazione dello stesso "anche nel caso in cui l'acquirente non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico", come precisato dall'art 76 della legge n. 448/ 2001 (legge finanziaria 2002). Infatti, secondo l'Agenzia (la quale aveva sostenuto, prima di quest'ultima norma interpretativa, che l'agevolazione spettasse unicamente nel caso in cui l'acquisto fosse stato effettuato al fine di "rendere edificabile" un'area già posseduta) l'estensione alla generalità dei trasferimenti di immobili ricompresi in piani urbanistici particolareggiati, avrebbe fatto venir meno la ratio della norma agevolativa della legge n. 388/2000, inducendo pertanto il legislatore col citato comma 15 dell'art 36 ad abolire il regime di favore.

### **Reddito di lavoro autonomo, plusvalenze e minusvalenze, cessione clientela, spese sostenute dal committente (art 36 comma 29)**

I nuovi commi 1-bis e 1-ter inseriti nell'art. 54 del TUIR, innovando la disciplina, prevedono la rilevanza reddituale delle plusvalenze e delle minusvalenze realizzate attraverso l'estromissione dei beni strumentali dall'ambito dell'attività di lavoro autonomo.

Sono escluse le cessioni di beni il cui costo di acquisto non è ammortizzabile, come ad esempio gli immobili e gli oggetti d'arte, d'antiquariato o da collezione.

Ai sensi del nuovo comma 1-ter, le plusvalenze e le minusvalenze sono date dalla differenza positiva o negativa tra il corrispettivo o l'indennità percepiti e il costo non ammortizzato ovvero, in assenza di corrispettivo, dalla differenza tra il valore normale del bene e il costo non ammortizzato. Nell'ipotesi di beni il cui costo non sia integralmente deducibile, le plusvalenze e le minusvalenze patrimoniali rilevano nella stessa proporzione esistente tra l'ammontare dell'ammortamento fiscalmente dedotto e quello complessivamente effettuato. Si ritiene che non vi sia la possibilità per il professionista di rateizzare in più esercizi la plusvalenza realizzata, come previsto invece dall'art. 86 comma 4 del TUIR.

### **Accertamento sulla base degli studi di settore (art 37 commi 2 e 3)**

L'Agenzia illustra gli effetti dell'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art 10 della legge 8 maggio 1998 n. 146 (che reca disposizioni in materia di accertamento sulla base degli studi di settore). Attraverso tale modifica, il legislatore dispone l'applicazione generalizzata dell'accertamento sulla base degli studi di settore nei confronti dei contribuenti titolari di reddito di impresa e di lavoro autonomo, prescindendo dal regime di contabilità adottato.

Con l'abrogazione delle norme citate, per sottoporre ad accertamento i contribuenti interessati è sufficiente che gli stessi non risultino congrui anche per una sola annualità.

### **Plusvalenze derivanti da cessioni di immobili oggetto di donazioni (art 37 commi 38 e 39)**

Mentre prima dell'entrata in vigore del decreto l'eventuale plusvalenza (differenza tra il prezzo di vendita e valore del bene acquisito per donazione) realizzata in occasione della vendita di immobili acquisiti per donazione non era imponibile, per effetto della modifica apportata all'art. 67 ad opera del comma 38 lettera a è stato uniformato il trattamento fiscale previsto nel caso di cessioni di immobili acquistati a titolo oneroso a quello stabilito nell'ipotesi in cui l'acquisizione è avvenuta per donazione. In sostanza, «la norma introdotta intende evitare eventuali manovre elusive congegnate in modo che il proprietario dell'immobile, che non aveva ancora maturato i cinque anni dall'acquisto (o costruzione), donava l'immobile a un terzo il quale poi successivamente procedeva alla vendita».

### **Atti e contratti stipulati o posti in essere nel giorno di pubblicazione del decreto (art 40-bis)**

Si evidenzia il carattere transitorio della norma ai sensi della quale gli eventuali atti e contratti sia pubblici che privati formati nello stesso giorno di entrata in vigore del decreto ovvero il 4 luglio 2006 in base alle disposizioni precedentemente vigenti non costituiscono ipotesi di violazioni della disciplina recata dal decreto stesso.