

**Finanziaria 2008**  
**Legge 24 dicembre 2007 n. 244**  
(GU n. 300 del 28 dicembre 2007)

**1. ICI sulla casa familiare (art 1 comma 6)**

Il soggetto passivo proprietario della casa familiare assegnata al coniuge in caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio determina l'ICI dovuta applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'abitazione principale e le relative detrazioni, a condizione che non sia titolare della proprietà o di altro diritto reale su immobile destinato ad abitazione sito nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale. La qualità del soggetto passivo agevolato, tuttavia, come titolare di proprietà o di altro diritto reale su altra casa, non stabilisce la misura di tali di diritti, né l'effettiva disponibilità del preposseduto, ovvero l'assegnante la casa coniugale se anche possenga una quota indeterminata su altra casa sita nel Comune corrisponderà l'imposta per intero sulla casa di cui ha perso la disponibilità senza ricavarvi alcun reddito.

**2. Agevolazione piani urbanistici particolareggiati (art 1 commi 25-28)**

I commi 25 e 26 riscrivono nuovamente la tassazione dei trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, prevedendo l'introduzione della fattispecie "a regime" all'interno dei testi normativi di riferimento per quanto riguarda:

- l'imposta di registro con l'applicazione dell'aliquota dell'uno per cento, specificando che tale disposizione si applica "a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto";
- imposta ipotecaria con l'applicazione dell'aliquota del tre per cento.

Sul versante dalla imposizione, quindi, la novella si occupa sia dell'imposta di registro, nulla innovando rispetto alla precedente normativa, che della imposta ipotecaria, stabilendone l'aliquota del tre per cento. Ignora invece l'imposta catastale.

Il successivo comma 27 dispone l'abrogazione del comma 15 dell'art 36 della legge n. 248 del 4 agosto 2006, che recava a sua volta l'abrogazione parziale dell'art 33 comma 3 della legge 388 del 23 dicembre 2000, che prevedeva le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa. In seguito a tale meccanismo di abrogazione parziale la misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale permaneva relativamente ai piani urbanistici particolareggiati da ultimo disciplinati dalla 248/2006. Nell'intento di assimilare la misura ordinaria delle imposte ipotecaria e catastale a quella prevista per i trasferimenti di immobili strumentali, ha dovuto prevedere espressamente la relativa aliquota per la prima (che diversamente sarebbe stata applicabile nella misura del 2 per cento) mentre non ha dovuto operare su quella catastale, la cui aliquota ordinaria è dell'uno per cento.

La fattispecie oggetto della nuova disciplina è, infatti, quella dei trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale "comunque denominati", ben diversa da quella precedentemente disciplinata.

Il comma 28 prevede in ultimo che le disposizioni innovative si applichino "agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, nonché alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dalla stessa data".

**3. La nuova disciplina dei conferimenti di azienda e dell'imposta sostitutiva (art 1 commi 46-47)**

La legge Finanziaria 2008 prevede la modifica dell'art. 175 TUIR che disciplina i cosiddetti conferimenti "realizzativi", individuando il valore di realizzo, nel caso di conferimenti

effettuati nell'esercizio dell'impresa in qualunque società, nel maggiore valore tra quello attribuito alle partecipazioni ricevute dal conferente e quello attribuito all'azienda dal conferitario. Tale regola sarà soppressa, con la conseguenza che i conferimenti di azienda saranno disciplinati esclusivamente dall'art. 176 TUIR, anch'esso riformato.

L'art. 175 TUIR rimarrà applicabile solo per le ipotesi di conferimenti di partecipazioni di controllo o di collegamento.

La disciplina dell'art. 176 (cosiddetti conferimenti di azienda "neutrali") diverrà regola generale e di necessaria applicazione, salva la sola possibilità di opzione per l'imposta sostitutiva. La norma sarà modificata in questo senso:

a) sarà estesa a tutti i conferimenti in società, di persone e di capitali, mentre nella formulazione previgente si riferiva ai soli conferimenti in soggetti Ires. Rimane condizione necessaria che il conferimento sia effettuato nell'esercizio dell'impresa;

b) sarà estesa alle ipotesi in cui il conferente o il conferitario non sia residente in Italia, a condizione che in Italia sia situata l'azienda trasferita;

c) si prevede che, qualora il conferimento abbia ad oggetto l'unica azienda dell'imprenditore individuale, la successiva cessione sia valutata ai fini della produzione di capital gain ex art. 67 1 comma, lett. c e art. 68 TUIR, assumendo come costo delle partecipazioni l'ultimo valore attribuito alla azienda.

Il proposto nuovo comma 2-ter dell'art. 176 TUIR conterrà la disciplina dell'imposta sostitutiva relativa ai maggiori valori riconosciuti nelle operazioni di conferimenti di azienda (ma anche a scissioni e fusioni). In luogo delle disposizioni di cui ai commi precedenti dello stesso art. 176 TUIR, ossia alle disposizioni che prevedono la continuità dei valori fiscali nel caso di conferimento di azienda, il conferitario potrà infatti:

a) optare per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti in bilancio agli elementi dell'attivo costituenti immobilizzazioni materiali ed immateriali dell'azienda ricevuta. Simile riconoscimento fiscale dei maggiori valori consente al conferitario di avere più alti costi ammortizzabili e minori plusvalenze latenti sui beni aziendali;

b) tale "riallineamento" tra valori civili e valori fiscali sarà soggetto al pagamento di una imposizione sostitutiva (che sostituisce la tassazione Irpef, Ires ed Irap) sui maggiori valori riconosciuti con le seguenti aliquote:

- del 12% sulla parte dei maggiori valori fino a 5 milioni di Euro;

- del 14% sulla parte da 5 milioni a 10 milioni di Euro;

- del 16% sulla parte che eccede i 10 milioni di Euro.

c) l'opzione dovrà essere esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio nel corso del quale è stata effettuata l'operazione oppure in quella del periodo successivo;

d) si prevede inoltre che l'imposta sostitutiva sia versata in tre rate annuali, con interessi sulla seconda e terza rata.

Con la modifica degli artt. 172 e 173 TUIR è inoltre prevista l'applicazione dell'imposizione sostitutiva anche nelle ipotesi di fusione e scissione, consentendo in questo modo alla società incorporante o risultante dalla fusione o a quella beneficiaria della operazione di scissione di ottenere il riconoscimento dei maggiori valori iscritti in bilancio a seguito delle operazioni medesime. Per quanto attiene l'entrata in vigore, è prevista l'applicazione delle nuove disposizioni per le operazioni effettuate a partire dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007.

#### **4. Le modifiche alla disciplina delle società non operative e scioglimento agevolato (art 1 commi 128-129)**

Il primo comma dell'art. 30 legge n. 724/94 prevede specifiche ipotesi di non applicazione della disciplina delle società non operative.

A tali ipotesi, la legge finanziaria 2008 aggiunge le seguenti:

- le società che nei due esercizi precedenti hanno avuto un numero di dipendenti mai

inferiore alle dieci unità;

- le società in stato di fallimento, assoggettate a procedure di liquidazione giudiziaria, di liquidazione coatta amministrativa ed in concordato preventivo;
- le società che presentano un ammontare complessivo del valore della produzione superiore al totale attivo dello stato patrimoniale;
- le società partecipate da enti pubblici almeno per il 20% del capitale sociale;
- le società che risultano congrue e coerenti ai fini degli studi di settore.

Inoltre, la causa di esclusione già prevista di cui al n. 6 del primo comma relativa alle società con un numero di soci non inferiore a 100 è stata modificata portando il limite minimo del numero dei soci da 100 a 50.

E' soppressa la disposizione di cui all'ultimo periodo del primo comma art. 30 relativa ai beni situati in comuni con popolazione inferiore ai 1.000 abitanti, che riduceva le percentuali previste dallo stesso comma al fine di determinare la soglia di operatività, con riferimento ai titoli ed alle altre immobilizzazioni. Contestualmente, è modificata la lettera b dello stesso primo comma relativa alle percentuali da applicare alle immobilizzazioni costituite da beni immobili (e da beni indicati nell'art. 8-bis primo comma lett. a DPR 633/72), prevedendo la nuova aliquota del 1% per gli immobili situati in comuni con popolazione inferiore ai 1.000 abitanti.

Al fine di determinare presuntivamente il reddito minimo delle società operative, si prevede l'applicazione della percentuale del 4% per gli immobili di categoria A10 e, per gli immobili situati in comuni con meno di 1.000 abitanti, dello 0,9%.

E' infine previsto che con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate possano essere individuate situazioni oggettive in presenza delle quali è consentito disapplicare la disciplina delle società non operative senza l'onere della previa presentazione dell'istanza di interpello ex art. 37-bis comma 8 DPR 600/73.

Per le società non operative nel periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007 e per quelle che si trovano, alla medesima data, nel primo periodo di imposta, si estende l'applicazione della disciplina agevolativa prevista in caso di scioglimento o trasformazione in società semplice dall'art. 1 commi da 111 a 117 legge 296/2006.

La finanziaria 2008 dispone inoltre che:

- lo scioglimento o la trasformazione in società semplice deve avvenire entro il quinto mese dalla chiusura del periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007;
- le condizioni di iscrizione dei soci persone fisiche nel libro dei soci deve essere verificato alla data di entrata in vigore della legge stessa oppure entro 30 giorni, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1 novembre 2007;
- le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'art. 1 comma 112 primo e secondo periodo legge 296/2006 sono sostituite con quelle più basse di quelle previste dalla finanziaria 2007 del 10% e del 5%.

#### **5. Imposta sostitutiva finanziamenti (art 1 comma 160)**

Il comma 160 dell'art. 1 della finanziaria 2008 introduce una regola finalizzata a dare contezza con maggiore trasparenza dei presupposti cui è subordinato il trattamento fiscale delle operazioni di finanziamento. Infatti alla lettera a, prevedendo un terzo periodo ad integrazione del terzo comma dell'art. 18 del DPR n. 601/73 dopo il secondo, sancisce che l'aliquota nella misura del 2% (prevista a titolo di imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 17 del citato DPR a fronte di finanziamenti a medio e lungo termine che non si riferiscano all'acquisto, alla costruzione o ristrutturazione della prima casa di abitazione e delle relative pertinenze) trova applicazione anche qualora, in caso di finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e loro pertinenze e pur ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 parte prima della tariffa allegata al DPR n. 131/86,

la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo. In altre parole, qualora il mutuo per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione sia assunto in ricorrenza delle condizioni previste per beneficiare del trattamento tributario "prima casa", l'applicazione dell'aliquota 0,25% è possibile soltanto se il contratto contenga l'apposita dichiarazione.

L'esigenza di espressa dichiarazione incide dunque soltanto sui finanziamenti che siano collegati ad acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni e relative pertinenze, e comporta l'assoggettamento ad imposta sostitutiva con aliquota del 2%:

- a) del finanziamento espressamente qualificato come finalizzato ad acquisto/costruzione/ristrutturazione di abitazione senza le condizioni "prima casa";
- b) del finanziamento che risulti tale aliunde (per collegamento negoziale, come nel caso di mutuo che contenga clausole in dipendenza delle quali si ricavi che la somma mutuata debba essere versata al dante causa del mutuatario a soddisfazione del corrispettivo per l'acquisto di un' abitazione con separato atto);
- c) del finanziamento che, pur essendo finalizzato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di "prima casa", non rechi l'apposita dichiarazione del mutuatario nel contratto di mutuo.

Non viene precisato se un eventuale atto integrativo postumo contenente la dichiarazione già omessa o non allegata possa legittimare l'applicazione dell'aliquota ridotta.

In assenza di una norma espressa, la soluzione più prudentiale s'impone, senza però escludere la plausibilità dell'atto integrativo.

La novella inoltre prevede un'ulteriore modifica normativa, con inserimento nell'art. 20 del D.P.R. n. 601/73 di un (nuovo) quarto comma (dopo il terzo) e con previsione di un meccanismo di decadenza dal beneficio delle riduzioni dell'imposta sostitutiva speculare alla decadenza dal trattamento premiale in materia di imposte indirette (segnatamente di registro, ipotecaria e catastale o IVA).

Nel caso di recupero delle maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici della "prima casa", per decadenza dagli stessi a causa di dichiarazione mendace o di trasferimento degli immobili acquistati prima del decorso del quinquennio dalla data del loro acquisto (senza, beninteso, riacquisto di altro immobile da destinare a propria abitazione principale), l'Agenzia competente dovrà recuperare, nel termine di tre anni da quando si sia verificata la causa di decadenza, anche la differenza tra la maggiore imposta sostitutiva dovuta (ai sensi del primo comma del detto art. 20) e quella ridotta concretamente applicata ai sensi dell'art. 18 terzo comma DPR n. 601/73 a fronte della dichiarata sussistenza delle relative condizioni, oltre che applicare una sanzione amministrativa pari al 30% sulla differenza stessa.

Pare esclusa, invece, dal descritto meccanismo (con conservazione del beneficio connesso alla riduzione dell'imposta sostitutiva) l'ipotesi del trasferimento, sia pure infraquinquennale rispetto all'intervento edilizio, dell'immobile "prima casa" costruito o ristrutturato, in quanto non consta che l'alienazione di siffatto immobile, in qualunque momento essa avvenga, possa comportare decadenza da un parallelo trattamento fiscale agevolato in materia di imposte indirette (segnatamente IVA) e pertanto legittimare un esito decadenziale anche dal beneficio dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva già assolta con riferimento al finanziamento erogato per la costruzione o la ristrutturazione.

#### **6. Proroga agevolazioni PPC (art 1 comma 173)**

Come ogni anno viene prorogato al 31 dicembre 2008 il termine, fissato al 31 dicembre del 2007 dalla precedente finanziaria, concernente le agevolazioni tributarie per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina.

#### **7. Detrazione IRPEF interessi su mutui (art 1 comma 202)**

Con la disposizione in esame viene elevato a 4.000 euro il limite massimo d'importo previsto dall'art. 15 comma 1 lettera b DPR 917/1986 per la detrazione al 19% relativa agli

interessi passivi su mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale.

#### **8. La non retroattività dell'accertamento dei corrispettivi immobiliari in base al valore normale (art 1 comma 265)**

La Finanziaria 2008 interviene sulla disciplina dell'accertamento in base al valore normale recata dal DL 223/2006 (convertito dalla legge 248/2006) art. 35 commi 2, 3 e 23-bis.

Come è noto, le disposizioni citate hanno introdotto una presunzione legale, nell'accertamento contabile ai fini IVA ed ai fini delle imposte sui redditi attraverso la quale l'Amministrazione finanziaria può provare l'occultamento di imponibile limitandosi a rilevare la divergenza tra corrispettivo dichiarato dalle parti e valore normale dei beni immobili ceduti. Uno degli aspetti maggiormente discussi di tale disciplina è stato quello della efficacia temporale dello stesso, se si considera che, in quanto regime procedimentale e non sostanziale, l'Amministrazione finanziaria ne ha sostenuto l'applicazione anche alle cessioni immobiliari poste in essere precedentemente alla entrata in vigore del DL 223/2006.

In questo modo comportando, di fatto, una applicazione retroattiva delle medesime regole, con rilevanti problemi in termini di ragionevolezza e proporzionalità della presunzione legale, così come di tutela del legittimo affidamento. Tanto che diverse voci della dottrina, e la stessa Commissione Studi Tributarî del CNN nello studio sul tema predisposto, si sono espresse invece nel senso opposto della necessaria non retroattività della presunzione legale. In questa direzione interviene ora la legge Finanziaria 2008 la quale precisa che, per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del DL 223/2006) le presunzioni previste da quest'ultimo testo normativo valgono come presunzioni semplici.

Il che equivale a dire che la presunzione legale non esplica effetto in relazione agli atti emanati successivamente al 4 luglio 2006 ma relativi a compravendite realizzate ("atti formati") precedentemente a tale data.

#### **9. Obbligo voltura catastale atti soggetti ad iscrizione nel registro imprese (art 1 commi 276-277)**

E' esteso l'obbligo della voltura catastale previsto dal comma 3 del DPR 650/1972 agli atti soggetti ad iscrizione nel registro delle imprese che comportino qualsiasi mutamento nell' intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche.

L'obbligo di voltura è previsto anche nel caso in cui gli atti medesimi non siano direttamente conseguenti a modifica costituzione o trasferimento di diritti reali.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 1 comma 336 legge 311/2004, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino l'inottemperanza all'obbligo dianzi esposto richiedono la presentazione della voltura catastale ai soggetti titolari di diritti reali sulle unità immobiliari in questione, provvedendo d'ufficio in caso di inadempienza e ponendo a carico dei predetti soggetti gli oneri relativi.

#### **10. Trasferimenti di azienda in favore del coniuge (art 1 comma 31)**

La Finanziaria 2008 prevede nel comma 31 dell'art. 1 l'inserimento delle parole "e del coniuge" nel comma 4 ter dell'art. 3 del DLGS 346/90 in materia di imposta sulle successioni e donazioni. In sostanza, l'esclusione da imposta già prevista in detto comma per i trasferimenti di aziende, rami di esse, quote sociali ed azioni viene esplicitamente estesa anche all'ipotesi in cui l'avente causa del trasferimento sia il coniuge del cedente.

#### **11. Agevolazioni ai finanziamenti della Cassa depositi e prestiti (art 1 comma 32)**

Il successivo comma 32 dell'art 1 inserisce invece una nuova previsione di finanziamento agevolato nel corpo dell'art. 15 del DPR 601/73. Subito dopo la menzione delle operazioni

di finanziamento a medio e lungo termine compaiono ora i finanziamenti di cui all'art. 5 comma 7 lettera b del DL 269/2003, cioè quelli concessi sotto qualsiasi forma dalla Cassa depositi e prestiti SPA per opere, impianti, reti e dotazioni destinati alla fornitura di servizi pubblici ed alle bonifiche, utilizzando fondi provenienti da emissione di titoli, da assunzione di finanziamenti, da altre operazioni finanziarie, senza garanzia dello Stato, con preclusione di raccolta fondi a vista. Il regime agevolato di cui all'art. 15 prevede che gli atti relativi al finanziamento (salvo atti giudiziari e cambiali) siano esenti da imposta di registro, bollo, imposte ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative, essendo invece soggetti all'imposta sostitutiva prevista dal successivo art. 17.

## **12. Il reverse charge e la solidarietà nell'IVA (art 1 commi 156-157)**

E' stato modificato l'art. 17 sesto comma del DPR n. 633/1972 ampliando il numero delle fattispecie concernenti le cessioni degli immobili alle quali trova applicazione il meccanismo del "reverse charge". La nuova ipotesi che determina l'applicazione del predetto meccanismo riguarda le cessioni di beni immobili strumentali per natura (A/10, B, C) effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento". La novità entrerà in vigore più tardi rispetto al 1 gennaio 2008 e cioè a partire dalle cessioni effettuate dal 1 marzo del 2008. Le anzidette operazioni di cessione, in virtù della specifica situazione in cui si trova il cessionario, fuoriescono dall'ambito delle operazioni esenti di cui all'art. 10 n. 8-ter del DPR 633/1972 e determinano la naturale applicazione dell'IVA (lett. b della disposizione citata).

Il reverse charge (ovvero inversione contabile) si sostanzia in un particolare meccanismo che prevede il trasferimento di una serie di obblighi relativi alle modalità con cui viene assolta l'IVA dovuta e solitamente gravanti sul cedente in capo all'acquirente.

Tale trasferimento degli obblighi in capo ad un altro soggetto assolve essenzialmente alla funzione di impedire sul nascere fenomeni fraudolenti che determinano il mancato versamento dell'IVA. Il legislatore ha dunque voluto impedire (introducendo anche per alcune cessioni di immobili il meccanismo dell'inversione contabile) che il cedente addebitasse l'IVA senza effettuare il relativo versamento e che l'acquirente esercitasse correttamente il diritto alla detrazione. Per tale ragione è stato trasferito in capo a tale ultimo soggetto l'obbligo di indicare il tributo nella fattura di cessione emessa dal cedente senza l'applicazione dell'IVA (ad aliquota zero). In pratica l'acquirente dovrà provvedere ad integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e della relativa IVA.

In questo modo l'acquirente, la cui posizione dovrebbe essere più facilmente verificabile da parte del fisco, risulterà allo stesso tempo creditore e debitore del tributo.

Infatti, la fattura emessa dal cedente dovrà essere registrata a cura dell'acquirente dopo aver effettuato detta integrazione sia nel registro degli acquisti che in quello delle fatture.

In sintesi:

- il cedente emette la fattura senza applicazione dell'IVA indicando nel documento emesso il riferimento all'art. 17 commi 5 e 6 lett. a-bis del DPR 633/1972;
- il cedente effettua la registrazione della fattura nel libro delle fatture;
- l'acquirente integra la fattura con l'indicazione materiale sullo stesso documento dell'aliquota e dell'IVA;
- l'acquirente registra la fattura sia nel registro degli acquisti che nel registro delle fatture.

La nuova ipotesi trova applicazione per le cessioni di immobili oggettivamente strumentali (art. 10 comma 1 n. 8-ter) effettuate nei confronti di una società che, svolgendo un'attività integralmente esente, non può considerare in detrazione il tributo.

Il meccanismo dell'inversione contabile non trova invece applicazione per le cessioni dei medesimi immobili naturalmente imponibili ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. a del DPR 633/1972. Si tratta dei trasferimenti effettuati dalle imprese costruttrici (o di ristrutturazione)

entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione. Le modifiche apportate dalla Finanziaria del 2008 non trovano applicazione neppure per le cessioni (dei medesimi immobili) effettuate nei confronti dei c.d. "consumatori finali". Si tratta dei soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni e per i quali il reverse charge non potrebbe trovare applicazione proprio in relazione alla posizione assunta da tali soggetti (privati). La legge Finanziaria del 2008 ha effettuato anche una modifica di tipo formale dell'art 17 comma 6. In particolare è stata inserita nel corpo della nuova lettera a-bis anche la diversa fattispecie, già in vigore dal 1 ottobre 2007, relativa all'applicazione del reverse charge per le cessioni di immobili strumentali per natura a seguito dell'esercizio dell'opzione. La fattispecie era disciplinata dall'art. 10 comma 1 n. 8-ter lett. d del Decreto IVA e dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007. La disposizione era quindi rimasta al fuori del DPR 633/1972. La Finanziaria 2008 ha dunque "colmato" tale vuoto effettuando però una modifica solo di tipo formale. La disposizione infatti continua a trovare applicazione anche per il periodo durante il quale era "collocata" al di fuori del Decreto IVA.

Alla luce delle modifiche apportate dalla Finanziaria 2008 la disciplina relativa alle cessioni degli immobili strumentali per natura può essere così sintetizzata:

<b>cessioni dal 1 ottobre 2007 al 29 febbraio 2008</b>	
fatture emesse senza addebito di IVA con obbligo di integrazione da parte dell'acquirente	cessioni fabbricati A/10, B, C, D, E con applicazione dell'IVA su opzione del cedente
fatture ordinarie emesse con addebito IVA	- cessioni da impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile effettuate entro quattro anni dalla fine dei lavori; - cessioni a privati ovvero a soggetti che detraggono l'IVA fino al 25%
<b>cessioni dal 1 marzo 2008</b>	
fatture emesse senza addebito di IVA con obbligo di integrazione da parte dell'acquirente	- cessioni fabbricati A/10, B, C, D, E con applicazione dell'IVA su opzione del cedente; - cessioni effettuate nei confronti di soggetti che detraggono l'IVA fino al 25%
fatture ordinarie emesse con addebito IVA	- cessioni da impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile effettuate entro quattro anni dalla fine dei lavori; - cessioni a privati

Le medesime disposizioni in commento prevedono espressamente, con riferimento alle cessioni poste in essere dal 1 marzo del 2008, che le cessioni in "reverse charge" si considerano operazioni imponibili ad "aliquota zero". L'indicazione assume rilievo ai fini dell'applicazione dell'art. 30 comma 2 lett. a del DPR 633/1972 riguardante le condizioni che consentono di beneficiare dei rimborsi IVA.

La Finanziaria 2008 ha anche ampliato l'ambito applicativo dell'art. 60-bis del Decreto IVA.

La disposizione citata individua alcune specifiche operazioni per le quali trova applicazione il principio di solidarietà nel pagamento dell'imposta.

La modifica normativa consiste nell'aggiunta del comma 3-bis concernente le cessioni di immobili anche laddove l'acquirente ponga in essere l'operazione al di fuori di un'attività di impresa o di lavoro autonomo. Pertanto la nuova ipotesi di solidarietà dell'IVA riguarda anche gli acquisti di immobili effettuati da "privati". Il soggetto acquirente è responsabile in

solido col cedente per il pagamento dell'IVA qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo. La responsabilità solidale relativa al pagamento dell'imposta riguarda la differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato nell'atto. La solidarietà interessa anche la relativa sanzione.

E' prevista però la possibilità di regolarizzare le predette operazioni sia pure solo per determinati soggetti e entro un periodo di tempo limitato. Infatti il cessionario che non agisce nell'esercizio di impresa o di arti o professioni può regolarizzare l'operazione versando la maggiore IVA dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, il cessionario che ha beneficiato della regolarizzazione presenta all'Ufficio territorialmente competente copia del pagamento del tributo e delle fatture oggetto di regolarizzazione.

La medesima possibilità non è prevista per i soggetti che agiscono nell'esercizio di arti e professioni.

<b>cessioni di immobili soggette ad IVA: solidarietà per il pagamento dell'imposta</b>			
acquirente	fattispecie	solidarietà	regolarizzazione
privato	corrispettivo diverso	IVA e sanzioni	entro 60 giorni dall'atto: - versamento dell'imposta; - presentazione all'Ufficio della copia del versamento e delle fatture regolarizzate
impresa	corrispettivo diverso	IVA e sanzioni	non prevista
professionista	corrispettivo diverso	IVA e sanzioni	non prevista

### **13. Modifiche in materia di imposta di bollo (art 1 comma 205)**

Il comma 205 dell'art. 1 ha portato l' imposta di bollo da Euro 42,00 a Euro 17,50 per ciascuna domanda, denuncia e atti che le accompagnano presentata al registro delle imprese per via telematica o su supporto informatico se presentata da ditta individuale.

### **14. Studi di settore: indici di normalità economica e accertamenti (art 1 comma 252)**

Una delle novità più rilevanti contenute nella Finanziaria 2007 (legge 296/2006) in materia di studi di settore riguarda l'introduzione di specifici indicatori di "normalità economica".

I nuovi indici hanno determinato come effetto, in caso di incoerenza, l'innalzamento della soglia di congruità rispetto a quella determinabile senza l'applicazione dei predetti indici.

La Finanziaria 2008 è intervenuta prevedendo espressamente alcune limitazioni riguardanti la possibilità di applicare i predetti indici ai fini dell'attività di accertamento basata sugli studi di settore. Il legislatore dello scorso anno ha però previsto una disciplina transitoria ed una definitiva. In particolare durante la prima fase, che ha interessato il periodo d'imposta 2006, i nuovi indicatori individuati dal DM del 20 marzo 2007 si applicano transitoriamente e indifferentemente nei confronti di tutti gli studi di settore.

Successivamente, cioè dopo la predetta fase di revisione, saranno individuati a regime (fase definitiva) specifici indici di normalità in relazione ai singoli studi di settore.

Indicatori di normalità economica dei professionisti approvati con il DM del 20 marzo 2007:

- resa oraria per addetto o resa oraria del professionista;
- rapporto tra ammortamenti dei beni mobili strumentali e valore degli stessi.

<b>gli indicatori di normalità economica previsti dalla finanziaria 2007</b>		
comma 14	regime transitorio a partire dal periodo d'imposta in corso al	Gli indicatori di normalità economica: - si applicano a tutti gli studi di settore; - si applicano fino all'elaborazione e revisione degli



	31 dicembre 2006	studi di settore che tengono conto degli specifici indici di normalità economica
comma 13	regime definitivo	Gli indicatori di normalità economica: - saranno in linea di principio diversificati in relazione ai singoli studi di settore; - saranno determinati in sede di elaborazione e revisione degli studi stessi

L'art. 15 del DL 81/2007 ha effettuato una prima modifica ponendo una limitazione alla possibilità di accertare maggiori compensi rispetto alla soglia di congruità determinati a seguito dell'applicazione dei nuovi indicatori di normalità. Sono stati quindi inseriti nel corpo dell'unico articolo della legge 296/2007 i commi 14-bis e 14-ter che hanno ridotto la portata presuntiva del nuovo strumento. Secondo la prima disposizione gli indicatori di normalità economica di cui al comma 14 (applicabili in via transitoria) "hanno natura sperimentale e i maggiori ricavi, compensi o corrispettivi da essi desumibili costituiscono presunzioni semplici". La seconda disposizione prevede che ove i contribuenti dichiarino un ammontare di ricavi o compensi inferiori rispetto a quelli desumibili dai predetti indicatori gli uffici finanziari non possano effettuare accertamenti automatici. Inoltre in caso di accertamento spetta all'ufficio accertatore motivare e fornire elementi di prova per gli scostamenti riscontrati. Le predette limitazioni all'attività di accertamento riguardano esclusivamente gli indicatori applicabili durante la fase transitoria. Pertanto, fatte salve eventuali e successive modifiche normative, le analoghe limitazioni non dovrebbero interessare gli specifici indicatori di normalità che saranno approvati per i singoli studi di settore durante la fase di revisione degli stessi.

Il legislatore della Finanziaria del 2008 è intervenuto nuovamente sulla valenza e sui limiti all'applicabilità dei predetti indicatori durante la fase di accertamento.

La manovra di fine anno ha modificato l'art. 1 comma 14 della legge 296/2006 aggiungendo un nuovo periodo i cui contenuti sono analoghi ai commi 14-bis e 14-ter aggiunti dal DL 81/2007. La nuova disposizione prevede che "ai fini dell'accertamento l'Agenzia delle Entrate ha l'onere di motivare e fornire elementi di prova per avvalorare l'attribuzione dei maggiori ricavi o compensi derivanti dall'applicazione degli indicatori di normalità economica di cui al presente comma, approvati con il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 20 marzo 2007, fino all'entrata in vigore dei nuovi studi di settore. In ogni caso i contribuenti che dichiarano ricavi o compensi inferiori a quelli previsti dagli indicatori di cui al presente comma non sono soggetti ad accertamenti automatici". Pertanto, anche alla luce di quanto già previsto dal DL n. 81 del 2007, in caso di accertamento:

- spetta all'ufficio motivare e fornire elementi di prova per gli scostamenti riscontrati;
- l'ufficio non potrà effettuare accertamenti automatici applicando gli studi di settore esclusivamente fondati sull'avvenuta dichiarazione di compensi inferiori rispetto al valore di congruità determinato con l'applicazione degli indicatori di normalità economica.

#### **15. Novità in materia di IRES (art 1 commi 33-42)**

L'aliquota viene ridotta dall'attuale 33% al 27,5%.

A partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 non saranno più ammesse deduzioni extracontabili a titolo di ammortamenti, altre rettifiche di valore e accantonamenti; resta ferma la deducibilità dei costi imputati al conto economico pur sempre entro i limiti massimi ammessi dalla norma fiscale.

L'altro intervento strutturale sulla disciplina del reddito d'impresa afferisce al trattamento degli interessi passivi. Sinteticamente si può dire che, ci si è orientati verso una razionalizzazione della disciplina, che portasse ad una semplificazione normativa, con la

soppressione della thin capitalization e del pro-rata patrimoniale. In particolare con la nuova impostazione l'impresa dovrà semplicemente verificare annualmente la congruità del costo dell'indebitamento rispetto al risultato operativo lordo della gestione caratteristica; se gli interessi passivi maturati nell'anno superano il 30% del risultato lordo del conto economico l'eccedenza degli interessi è rinviata ai periodi successivi.

Di particolare rilevanza sistematica è anche l'intervento operato sulla disciplina della c.d. participation exemption. La scelta è stata nel senso di mantenere il sistema attuale, ma riducendo la quota di tassazione delle plusvalenze che è stata ricondotta dall'attuale 16% al 5%. Ancora più significativo è l'introduzione di un nuovo regime sostitutivo sulle aggregazioni aziendali, circoscritto peraltro ai soli conferimenti di azienda e alle operazioni di fusione e di scissione, con aliquota del 12% sulla parte dei maggiori valori ricompresi nel limite di 5 milioni di euro, del 14% sulla parte dei maggiori valori che eccede 5 milioni di euro e fino a 10 milioni di euro e del 16% sulla parte dei maggiori valori che eccede i 10 milioni di euro. L'imposta sostitutiva deve essere versata in tre rate annuali, la prima delle quali pari al 30%, la seconda al 40% e la terza al 30%; sulla seconda e sulla terza rata sono dovuti gli interessi nella misura del 2,5%.

Ulteriori modifiche concernono:

- 1) le regole di deducibilità per i contratti di leasing, per i quali è prevista l'eliminazione della facoltà di deduzione extracontabile dei componenti negativi indicati all'art. 109 comma 4 lett. b del TUIR; la modifica della durata minima del contratto di leasing rilevante agli effetti della deducibilità dei canoni; l'introduzione di disposizioni semplificatorie in materia di deducibilità degli interessi passivi;
- 2) il regime delle perdite d'impresa, riguardo al quale viene introdotto il criterio di simmetria tra imponibilità del risultato positivo (utile) e deducibilità del risultato negativo (perdita);
- 3) il consolidato fiscale nazionale e mondiale, nei confronti del quale è stato eliminato sia il beneficio sui dividendi, sia il beneficio sul pro-rata patrimoniale, sia il beneficio sulla neutralità del trasferimento infragruppo di beni singoli.

#### **16. Novità in materia di IRAP (art 1 commi 50-52)**

La Finanziaria 2008 racchiude importanti modifiche all'IRAP, aventi l'obiettivo di creare una più accentuata differenziazione tra l'imposta sui redditi e il tributo regionale. Tale finalità viene perseguita attraverso l'eliminazione nell'IRAP delle variazioni fiscali e attraverso la modifica della base imponibile, avvicinandola ai criteri adottati in contabilità nazionale per il calcolo del valore della produzione e del valore aggiunto nei vari settori economici.

La nuova IRAP costituirà il primo esempio di imposta diretta, la cui base imponibile deriverà per intero dai dati contenuti nel bilancio d'esercizio.

Di notevole interesse appaiono poi da un lato la riduzione dell'aliquota del tributo dal 4,25 al 3,90% e dall'altro la disposizione contenuta nel comma 52 dell'art. 1 secondo cui, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, la dichiarazione annuale dell'IRAP non deve più essere presentata in forma unificata e deve essere trasmessa, coerentemente con la "regionalizzazione" del tributo, direttamente alla regione o provincia autonoma del domicilio fiscale del soggetto passivo d'imposta.

#### **17. Novità in materia di IRPEF (art 1 commi 96-117)**

Le disposizioni di cui ai commi da 96 a 117 dell'art. 1 prevedono l'introduzione di un particolare regime, agli effetti IVA e delle imposte sul reddito per le persone fisiche, esercenti attività d'impresa ovvero arti o professioni che nell'anno solare precedente abbiano conseguito ricavi o compensi ragguagliati ad anno non superiori a 30.000 euro.

1. esclusione dalla soggettività passiva ai fini IRAP;
2. applicazione del criterio di cassa ai fini della determinazione del reddito;
3. assoggettamento del reddito ad imposta sostitutiva;

4. estensione dell'ambito di applicazione del regime di franchigia IVA di cui all'art. 32-bis del DPR n. 633/1972;
5. esclusione dall'applicazione degli studi di settore;
6. riduzione degli adempimenti contabili.

Infine, la Finanziaria 2008 ha previsto una serie di sconti fiscali sulla prima casa.

La detrazione IRPEF di 300 euro per gli inquilini con reddito inferiore a 15.494 euro e di 150 euro per gli inquilini con reddito compreso tra 15.494 e 30.987 euro.

#### **18. Credito d'imposta per le aggregazioni professionali (art 1 commi 70-76)**

Il comma 32 prevede l'attribuzione di un credito d'imposta di importo pari al 15 per cento dei costi sostenuti per l'acquisto di determinati beni a favore dell'entità che risulta dall'aggregazione di liberi professionisti in una delle forme previste dalla legge per l'esercizio dell'attività professionale. Il credito d'imposta spetta esclusivamente agli studi professionali associati o alle altre strutture giuridiche, anche in forma societaria, risultanti dall'aggregazione di almeno quattro professionisti, fermo restando che la stessa aggregazione professionale non potrà superare il numero di dieci. Il beneficio comunque è sottoposto alla condizione che tutti i professionisti riuniti in un'unica entità esercitino la loro attività esclusivamente all'interno della struttura risultante dall'aggregazione. Vengono escluse quelle strutture che in forma associativa si limitano ad eseguire attività meramente strumentali per l'esercizio dell'attività professionale come le cosiddette società di mezzi, che si limitano a gestire costi e spese dell'esercizio dell'attività ma non ne dividono i ricavi. Con riferimento all'ambito oggettivo di applicazione della misura, il credito d'imposta è commisurato all'ammontare complessivo:

- a) dei costi sostenuti per l'acquisizione, anche mediante locazione finanziaria, dei beni mobili ed arredi specifici, attrezzature informatiche, macchine d'ufficio, impianti ed attrezzature varie, programmi informatici e brevetti concernenti nuove tecnologie di servizi;
- b) delle spese sostenute per l'ammodernamento, la ristrutturazione e la manutenzione degli immobili utilizzati, che per loro caratteristiche sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono.

Il credito d'imposta spetta con riferimento alle operazioni effettuate nel periodo compreso tra il 1 gennaio 2008 e il 31 dicembre 2010 per i costi sostenuti nei dodici mesi successivi alla data in cui l'operazione di aggregazione risulta effettuata. La disposizione prevede l'utilizzazione del credito d'imposta in compensazione ex art. 17 DLGS 9 luglio 1997 n. 241. Il credito d'imposta potrà essere utilizzato per compensare le imposte, i contributi INPS e le altre somme dovute allo Stato, Regioni ed enti previdenziali.

#### **11. Riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni (art 1 comma 91)**

La Finanziaria 2008 prevede la riapertura dei termini per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola. Con la disposizione di cui all'art. 1 comma 91 sono infatti apportate modifiche al secondo comma dell'art. 2 del DL n. 282/2002, convertito nella Legge 27/2003. In primo luogo, attraverso la sostituzione delle parole "1 gennaio 2005" si prevede la possibilità di procedere alla rivalutazione del costo dei terreni posseduti al "1 gennaio 2008". In secondo luogo, sostituendo al secondo periodo della predetta norma le parole "30 giugno 2006" con quelle "30 giugno 2008" si prevede un nuovo termine a decorrere dal quale le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre annualità di pari importo. Infine, attraverso la sostituzione delle parole "30 giugno 2006" con quelle "30 giugno 2008" al terzo periodo della summenzionata norma si innova la precedente disciplina con la previsione che la redazione e il giuramento della perizia di stima debbano essere effettuati entro tale ultima data.