

Tassazione degli immobili: profili generali

Milano, 12 febbraio 2007

Michele Rinaldi

Le fasi salienti della riforma

Il Decreto Bersani (DL n. 223/2006), in un'ottica di repressione e prevenzione dell'evasione fiscale aveva introdotto una serrata disciplina dell'imposizione indiretta nel settore immobiliare introducendo, in un primo momento, un generalizzato regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto per i trasferimenti e le locazioni di tutte le tipologie di fabbricati.

Le fasi salienti della riforma

Questa impostazione è stata in parte mitigata, da un lato, con la legge di conversione (L. n. 248/2006), dall'altro, con la Finanziaria 2007 (L. n. 296/2006).

Sono tuttavia molte le norme, introdotte con l'iter legislativo iniziato il 4 luglio 2006, che intervengono nel settore immobiliare e che hanno sollevato le critiche dell'opinione pubblica per la forte incidenza sulle aspettative di coloro che operano in tale campo: es. la nuova disciplina IVA-Registro, le nuove disposizioni in materia di ICI, le novità nella disciplina del prezzo valore, i nuovi obblighi a carico dei mediatori e dei notai, la disciplina dei pannelli fotovoltaici, le disposizioni in materia di riqualificazione energetica degli edifici, le nuove disposizioni in materia di ammortamento dei terreni etc.

Indice dei principali argomenti

- ❖ Trattamento IVA-Registro per cessione/locazione di immobili
- ❖ Reverse-charge
- ❖ Ici
- ❖ Plusvalenze immobiliari e prezzo valore
- ❖ Ammortamento terreni

IVA-Registro

(Normativa e Prassi di riferimento)

- D.L. 4 Luglio 2006 n. 223 art. 35 commi da 8 a 10-sexies
- Convertito, con modificazioni, dalla L. 248/2006
- D.P.R. 633/72, art. 10 num. 8, 8-bis e 8-ter
- D.P.R. 131/86, art. 5 co 2 e 40 co 1-bis
- D.P.R. 347/90
- C.M. 4 agosto 2006 n. 27/E, Agenzia Entrate
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (ADE 135798/2006)
- C.M. 16 novembre 2006 n. 33/E, Agenzia Entrate
- L. 27 dicembre 2006 2006 n. 296 art. 1 commi 44-45, 292, 330-332, 307 e 309

IVA-Registro (Principi Generali)

- Le transazioni aventi ad oggetto fabbricati a destinazione abitativa sono esenti da IVA;
- Le transazioni aventi ad oggetto fabbricati strumentali di regola sono esenti da IVA, ma possono rientrare nel campo di applicazione di tale tributo in alcuni casi specificamente previsti dalla legge o in via opzionale.

IVA-Registro (Impatto nel settore immobiliare)

- Aumento generalizzato del costo fiscale delle transazioni;
- Difficoltà operative.

IVA-Registro

(Impatto nel settore immobiliare)

- **Fabbricati abitativi:** unità immobiliari accatastate o accatastabili nelle categorie da A/1 ad A/11 (escluse quelle della categoria A/10)
- **Fabbricati strumentali:** unità immobiliari accatastate o accatastabili nelle restanti categorie (A/10, B, C, D, E)

IVA-Registro

Locazioni di fabbricati abitativi

- Le locazioni di fabbricati abitativi sono sempre ESENTI da IVA (art. 10, n. 8 DPR 633/72)
- I relativi contratti sono soggetti a registrazione in termine fisso (30 giorni dalla data di stipula)
- L'imposta di registro si applica al canone pattuito con l'aliquota del 2% (minimo di 67 euro)

IVA-Registro

Locazioni di fabbricati abitativi-deroga

Locazioni di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata (ex art. 1, commi 330-332 L. 296/006):

- entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento
- a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a 4 anni
- se si rientra in tali requisiti, l'operazione è imponibile iva (10%) e l'imposta di registro è pari al 2%

IVA-Registro

Locazioni di fabbricati strumentali

- Le locazioni di fabbricati strumentali di regola sono ESENTI da IVA (art. 10, n. 8 DPR 633/72)
- Fanno eccezione e sono soggette ad IVA (20%):
 - Locazioni rese a locatari non soggetti IVA (es. privato, società semplice, soggetto non residente privo di stabile organizzazione, ente non commerciale);
 - Locazioni rese a locatari con diritto alla detrazione non superiore al 25% (ad esempio banche ed assicurazioni)
 - Opzioni per l'applicazione dell'IVA da parte del locatore
- I relativi contratti sono soggetti a registrazione in termine fisso (30 giorni dalla data di stipula)
- L'imposta di registro si applica al canone pattuito con l'aliquota dell'1% sia esenti che imponibili.

IVA-Registro (Separazione attività)

E' prevista la possibilità di optare per l'applicazione separata dell'imposta tra operazioni di locazione di fabbricati strumentali che scontano l'IVA e locazioni di immobili abitativi esenti (art. 36, co. 3 ultimo periodo, DPR 633/72)

IVA-Registro

Cessioni di fabbricati abitativi

Le cessioni di fabbricati abitativi sono ESENTI da IVA (art. 10, n. 8-bis, DPR 633/72).

I relativi contratti sono soggetti a registrazione in termine fisso (30 giorni dalla data di stipula)

Le imposte d'atto in questi caso si applicano:

- Registro in misura proporzionale (7% seconda casa-3% prima casa);
- Ipocatastali (3% seconda casa-fissa [168+168] prima casa.

IVA-Registro

Cessioni di fabbricati abitativi - deroghe

- cessioni in cui il cedente sia l'impresa costruttrice o restauratrice (anche tramite appalto) che sono soggette ad IVA, purché la costruzione o il restauro risulti ultimata non oltre 4 anni prima della data di cessione (Iva 4/10/20%; registro e ipocatastali in misura fissa [168 x3]).
- cessioni in cui il cedente sia impresa costruttrice o di ripristino, anche oltre i 4 anni dalla ultimazione lavori, a condizione che entro 4 anni le stesse siano locate per un periodo non inferiore a 4 anni, in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata (Iva 4%-10%; registro e ipocatastali [168 x 3]), come previsto dall'art. 1, commi 331.332 L. 296/2006.

IVA-Registro

Cessioni di fabbricati strumentali

- Le cessioni di fabbricati strumentali sono di regola ESENTI da IVA (art. 10 n. 8 ter, DPR 633/72) e assoggettati a Registro nella misura del 7% e ipocatastali 4%, salvo eccezioni.
- Fanno eccezione e sono soggette ad IVA (10%-20%):
 - ◆ Cessioni effettuate dalle imprese costruttrici /restauro entro 4 anni dalla data di ultimazione;
 - ◆ Cessioni effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio d'impresa/ arte e professione;
 - ◆ Cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con prorata di detrazione non superiore al 25%;
 - ◆ Opzione per l'applicazione dell'IVA.

In tutti questi casi il registro è dovuto in misura fissa (168€) e le ipocatastali nella misura del 4%, salvo eccezioni.

IVA-Registro (Regime transitorio)

- Il comma 292 dell'art. 1 L. 296/2006 introduce un regime transitorio attinente alle operazioni immobiliari riguardanti i fabbricati strumentali poste in essere tra il 4 luglio e l'11 agosto 2006
- Il suo intervento è dovuto alla mancata conversione delle disposizioni di cui all'art. 35, commi 8, lett. a), e 10 del DL 223/2006
- È introdotta una doppia possibilità: la conferma del trattamento di esenzione Iva (in forza del DL 223/2006) o, in alternativa, l'opzione per le disposizioni contenute nella legge di conversione 248/2006: in tale ultimo caso, le cessioni scontano l'imposta di registro fissa di 168 euro, l'imposta ipotecaria e catastale del 4%; le locazioni l'imposta di registro dell'1%

Reverse - charge

Si estende l'applicazione del reverse – charge a talune prestazioni di servizi rese nell'ambito del settore edile a seguito della modifica apportata dai commi 44 e 45 dell'art. 1, L. 296/2006, al comma 6 dell'art. 17 del D.P.R. n. 633/1972.

I prestatori di servizi emetteranno fattura senza addebito d'imposta; per contro il committente integrerà la fattura con l'indicazione dell'aliquota relativa e della imposta e dovrà provvedere ad annotarla nel registro delle fatture emesse o in quello dei corrispettivi, entro il mese di ricevimento della fattura o comunque entro 15 giorni dal ricevimento con riferimento al relativo mese.

Tale meccanismo non trova applicazione per le prestazioni rese da soggetti che operano in regime di franchigia previsto per i contribuenti minimi ex art. 32 *bis* del D.P.R. n. 633/1972 (Cfr.: Circ. 37/E del 29/12/2006)

Regime prezzo-valore

Passa dal 12,5% al 20% la percentuale dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate nelle compravendite immobiliari (art. 2, comma 21, DL n. 262/2006) effettuate dal 3 ottobre 2006.

Il comma 310, art. 1, L. 296/2006, interviene sul comma 496, art. 1, L. 266/2005 (Finanziaria 2006) al fine di escludere dalla tassazione forfetaria Irpef delle plusvalenze immobiliari quelle derivanti da cessioni di terreni edificabili (l'imposta sostitutiva del 20% si applica, pertanto, solo alle cessioni infraquinquennali di fabbricati e terreni non suscettibili di edificazione. Cfr.: Circ. 1/E del 19 gennaio 2007, Agenzia Entrate).

Viene estesa la platea soggettiva cui applicare il regime del prezzo-valore che adesso ricomprende tutte le cessioni che vedano una persona fisica nella veste di acquirente (comma 309, art.1 L.296/2006).

Plusvalenze immobiliari e Regime prezzo-valore (segue)

E' stato introdotto l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito (art.35, comma 21, D.L.223/2006 ed è stata introdotta una pesante sanzione in caso di violazione di tale obbligo (imposte sull'intero importo del corrispettivo pattuito e sanzione amministrativa dal 50% al 100%. Si assiste in pratica ad una sorta di manovra a tenaglia nei confronti dell'acquirente e cedente.

Gli onorari notarili sono ridotti non più del 20%, ma del 30%.

Tali modifiche vanno viste anche in relazione alle regola generale che dà oggi la possibilità all' amministrazione finanziaria di effettuare accertamenti fiscali sulle compravendite immobiliari basati sul valore normale dei beni agli effetti delle imposte dirette e indirette (art.35 comma 24 D.L. 223 e comma 307 della Finanziaria.

Ici

Il DL. 223/2006, art. 36, comma 2, ha mutato la definizione di area fabbricabile ai fini Ici: “un’area è da considerarsi fabbricabile se **utilizzabile a scopo edificatorio** in base allo **strumento urbanistico generale adottato dal Comune**, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”

Con sentenza 25506/2006 le SsUu della Cassazione ha affermato che ai fini Ici non vi è differenza tra terreno agricolo ed area edificabile riguardo. La distinzione serve invece per l’applicazione di diverso criterio di determinazione della base imponibile (valore venale o catastale).

Ici

È abolito il comma 4, dell'art. 5 (rubricato "Base imponibile") del Dlgs n. 504/1992, relativo all'Ici, ad opera dei commi 173-175, dell'art. 1, L. 296/2006: la base imponibile non è più valutata con riferimento alla rendita presunta.

Si modifica anche il comma 2 dell'art. 8 (rubricato "Riduzioni e detrazioni") del DLgs citato: per abitazione principale deve intendersi, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.

L'art 10 (rubricato "Versamenti e dichiarazioni"), comma 6, è così modificato: "Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono altresì tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili".

Novità Ires: ammortamento dei terreni

Fonti normative e interpretative:

Art. 36 commi 7, 7bis, 8, DL 04/07/2006, n. 223 conv. con modifiche in L. 04/08/2006, n. 248, modificato dall'art. 3 del DL 03/10/2006 n. 262, convertito in L. 24 novembre 2006, n. 286

Novità Ires: ammortamento dei terreni

Impossibilità di dedurre il costo delle aree su cui sorge un fabbricato o aree di sua pertinenza.

D.L.223/06 – Riferimento solo al costo complessivo ai fini dello scorporo

L. 248/06 – Introduzione dell'obbligo della perizia da confrontare con il valore forfettario

D.L. 262/06 – Estensione al leasing del regime dello scorporo

Maxiemendamento: Eliminazione perizia - Rilevanza acquisto separato area - Maggior valore tra costo di bilancio dell'area e valore forfettario - Irrilevanza costi incrementativi e rivalutazioni ai fini dello scorporo - Imputazione al fabbricato

Novità Ires: ammortamento dei terreni

In caso di acquisto separato e precedente del terreno vale il prezzo d'acquisto del terreno indicato in atto

In assenza di acquisto separato:

- confronto tra il valore del terreno iscritto in bilancio con la percentuale forfettaria (20% o 30%, se fabbricato industriale) applicata al costo complessivo dell'immobile e si sceglie il maggior valore;
- se il valore del terreno non è iscritto separatamente si applica la percentuale forfettaria al costo complessivo dell'immobile;

Questi criteri sono stati confermati dalla Circ. 1/E del 19 gennaio 2007 dell'Agenzia delle Entrate.

Novità Ires: ammortamento dei terreni

Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni

Novità Ires: ammortamento dei terreni

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 1/E del 19 gennaio 2007 ed in occasione di Telefisco, ha chiarito:

- il carattere innovativo di tali norme, le quali non producono alcun effetto sulle quote di ammortamento, riferibili all'area, già dedotte
- i costi incrementativi ricapitalizzati e le rivalutazioni non devono essere tenuti in considerazione nel calcolo delle quote di ammortamento del fabbricato, poiché si considera solo il valore complessivo dell'immobile al momento dell'acquisto
- la plusvalenza/minusvalenza realizzata al momento della cessione del bene sarà unica e non si genereranno due risultati differenziali, uno riferito alla parte terreno, l'altro alla parte fabbricato

MICHELE RINALDI

KStudio Associato

02-67644708

348-3081087

mrinaldi@kstudioassociato.it