



Legge finanziaria, Decreto Bersani e la nuova normativa fiscale: l'impatto sul mercato immobiliare

Società di comodo

Dott. Elena Delsignore

Il Punto – Real Estate Advisor S.r.l.

Via Lanzone, 7 - 20123 Milano (MI)

Mail: elena.delsignore@ilpunto-re.eu



Normativa di riferimento

- Art. 30 **L. 724/94** così come modificato da art. 3, c. 37 **L. 662/96**
- Art. 35, c. 15 e 16 **D.L. 223/06** convertito in **L. 248/06** – Decreto Bersani -
- Art. 1, c. 109 –118, 326 **L. 296/06** – Finanziaria 2007 –
- **Circolari Agenzia delle Entrate:**
 - Circolare 28/E del 04/08/06
 - Circolare 5/E del 02/02/07



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
CHI	<ul style="list-style-type: none">• Società per Azioni• Società in Accomandita per azioni• Società a responsabilità limitata• Società in nome collettivo• Società in accomandita semplice• Società e enti di ogni tipo non residenti con stabile organizzazione nello stato	<ul style="list-style-type: none">• Società per Azioni• Società in Accomandita per azioni• Società a responsabilità limitata• Società in nome collettivo• Società in accomandita semplice• Società e enti di ogni tipo non residenti con stabile organizzazione nello stato	<ul style="list-style-type: none">• Società per Azioni• Società in Accomandita per azioni• Società a responsabilità limitata• Società in nome collettivo• Società in accomandita semplice• Società e enti di ogni tipo non residenti con stabile organizzazione nello stato



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
SOGGETTI ESCLUSI	<ul style="list-style-type: none">•Particolare attività svolta comporta obbligo di costituirsi come società di capitali•Periodo di non normale svolgimento dell'attività•Primo periodo di imposta•Società in amministrazione controllata o straordinaria•Società quotate in Italia•Società esercenti pubblici servizi di trasporto•Società con un numero di soci non inferiore a 100	<ul style="list-style-type: none">•Particolare attività svolta comporta obbligo di costituirsi come società di capitali•Primo periodo di imposta•Società in amministrazione controllata o straordinaria•Società quotate in Italia•Società esercenti pubblici servizi di trasporto•Società con un numero di soci non inferiore a 100	<ul style="list-style-type: none">•Particolare attività svolta comporta obbligo di costituirsi come società di capitali•Primo periodo di imposta•Società in amministrazione controllata o straordinaria•Società quotate in Italia e all'estero, Società da essi controllate anche indirettamente, Società ed enti controllanti•Società esercenti pubblici servizi di trasporto•Società con un numero di soci non inferiore a 100



Iter di calcolo operatività

- Determinare il valore medio degli ultimi 3 anni di alcuni componenti patrimoniali di bilancio (partecipazioni, beni immobili, altre immobilizzazioni)
- Moltiplicare i valori medi per specifiche percentuali
- Sommare i valori così determinati al fine di individuare il ricavo minimo presunto
- Confrontare il ricavo minimo presunto con il ricavo medio effettivo degli ultimi tre esercizi: *qualora i ricavi presunti siano superiori a quelli effettivi la società si considera NON OPERATIVA*
- Se la società risulta non operativa il reddito tassabile si ottiene moltiplicando il valore dell'esercizio in corso delle già citate poste di bilancio (partecipazioni, beni immobili, altre immobilizzazioni) per specifiche percentuali



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
REQUISITO DI NON OPERATIVITA'	<p>•Ammontare complessivo di ricavi, incrementi rimanenze e proventi, esclusi quelli straordinari calcolati come <i>media dell'esercizio e dei due precedenti</i> è INFERIORE alla somma degli importi che risultano applicando, sul <i>valore medio dell'esercizio e dei due precedenti</i> le seguenti percentuali:</p>	<p>•Ammontare complessivo di ricavi, incrementi rimanenze e proventi, esclusi quelli straordinari calcolati come <i>media dell'esercizio e dei due precedenti</i> è INFERIORE alla somma degli importi che risultano applicando, sul <i>valore medio dell'esercizio e dei due precedenti</i> le seguenti percentuali:</p>	<p>•Ammontare complessivo di ricavi, incrementi rimanenze e proventi, esclusi quelli straordinari calcolati come <i>media dell'esercizio e dei due precedenti</i> è INFERIORE alla somma degli importi che risultano applicando, sul <i>valore medio dell'esercizio e dei due precedenti</i> le seguenti percentuali:</p>



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
CONDIZIONE DI NON OPERATIVITA'	<ul style="list-style-type: none">•Partecipazioni e crediti finanziari <p>1%</p> <ul style="list-style-type: none">•Altre immobilizzazioni anche in leasing <p>15%</p>	<ul style="list-style-type: none">•Partecipazioni e crediti finanziari <p>2%</p> <ul style="list-style-type: none">•Altre immobilizzazioni anche in leasing <p>15%</p>	<ul style="list-style-type: none">•Partecipazioni, quote in società di persone e crediti finanziari <p>2%</p> <ul style="list-style-type: none">•Altre immobilizzazioni anche in leasing <p>15%</p>

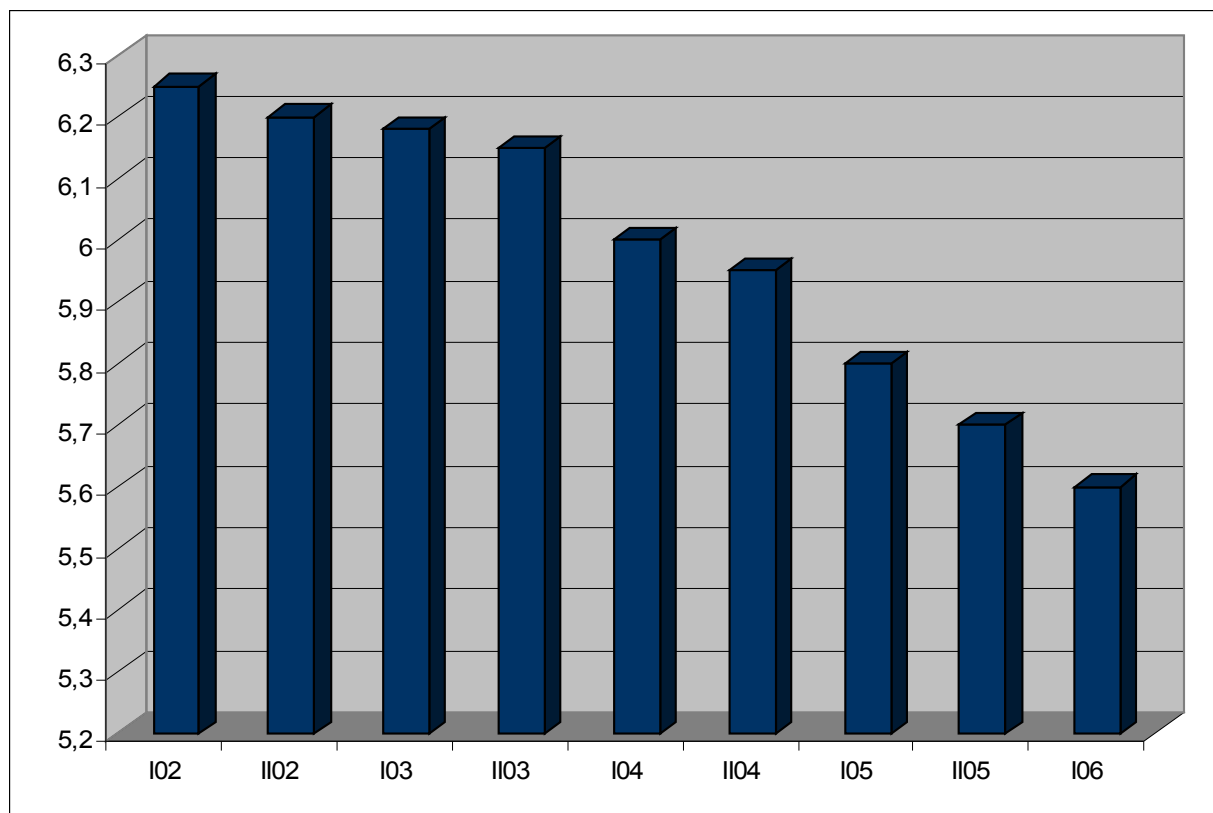


Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
CONDIZIONE DI NON OPERATIVITA'	<ul style="list-style-type: none">• Beni Immobili costituenti immobilizzazioni anche in leasing (e navi) <p>4%</p>	<ul style="list-style-type: none">• Beni Immobili costituenti immobilizzazioni anche in leasing (e navi) <p>6%</p>	<ul style="list-style-type: none">• Beni Immobili costituenti immobilizzazioni anche in leasing (e navi):<ul style="list-style-type: none">▪ Standard 6%▪ Immobili classificati nella categoria A/10 (uffici) 5%▪ Immobili a destinazione abitativa acquistati o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti 4%



Rendimento medio lordo locazioni Uffici

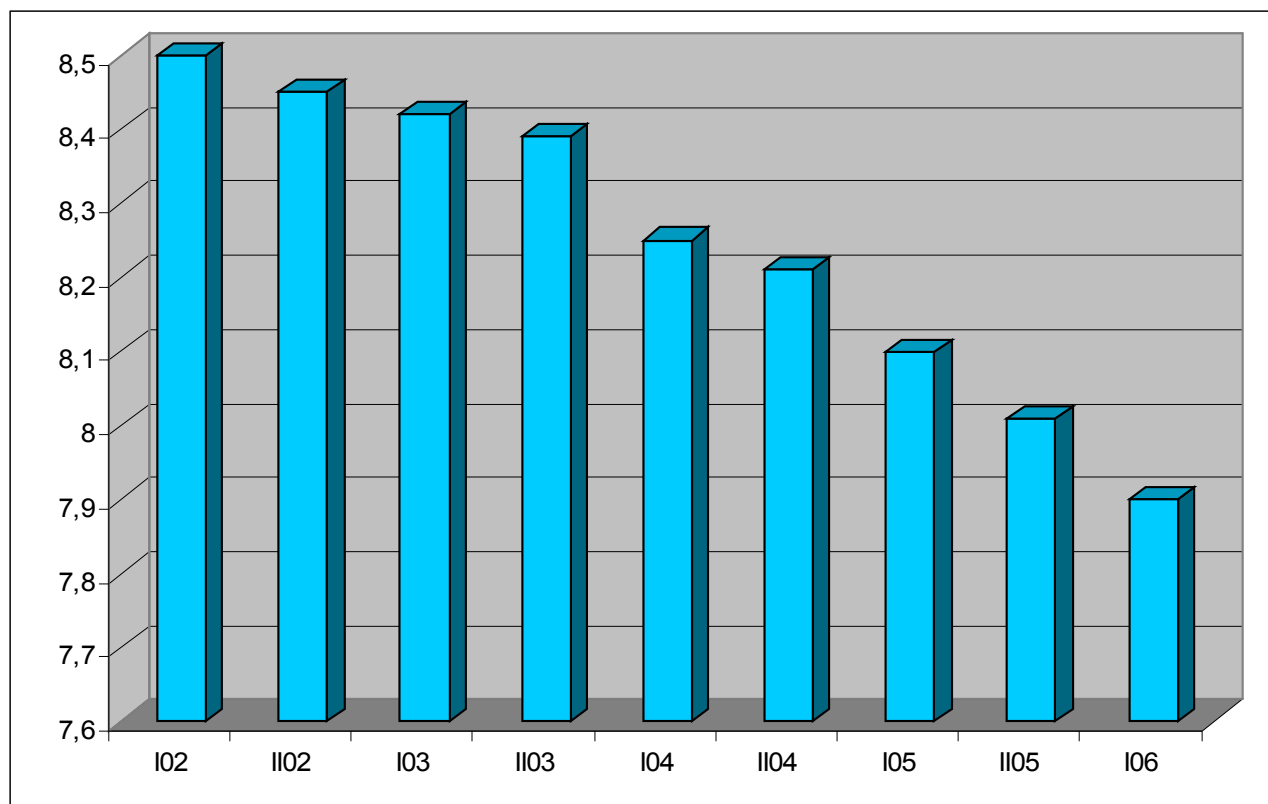


Fonte Nomisma da Il Sole 24 Ore de 21/07/06

Legge finanziaria, Decreto Bersani e la nuova normativa fiscale: l'impatto sul mercato immobiliare



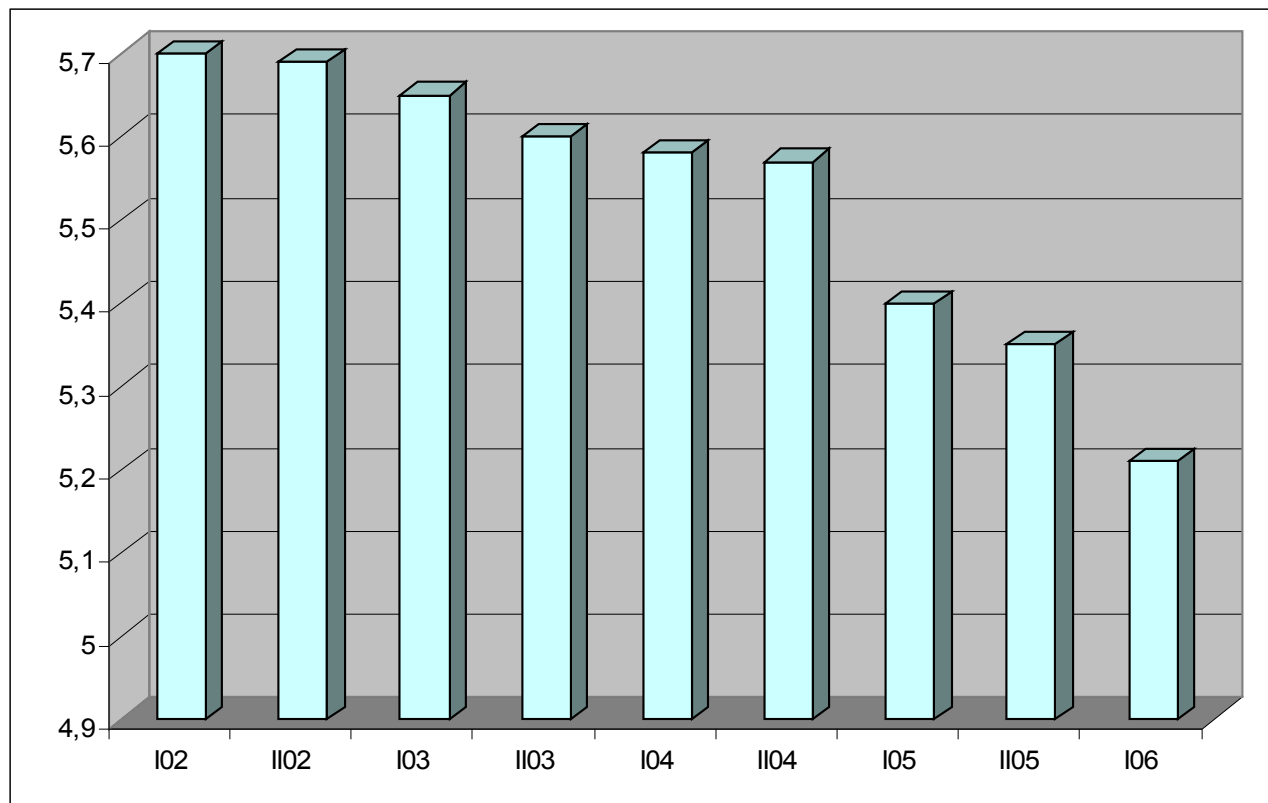
Rendimento medio lordo locazioni Negozi



Fonte Nomisma da Il Sole 24 Ore de 21/07/06



Rendimento medio lordo locazioni Abitazioni



Fonte Nomisma da Il Sole 24 Ore de 21/07/06



Esempio di calcolo

	Anno n-2	Anno n-1	Anno n	Valore medio
Partecipazioni	300.000	250.000	200.000	250.000
Beni Immobili (uffici 200.000, capannone industriale 250.000, residenziale acquistato in anno n-2 100.000)	550.000	550.000	550.000	550.000
Altre immobilizzazioni	300.000	350.000	400.000	350.000
Totale	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000



Esempio di calcolo

	Valore medio	Ricavi minimi L. 794/94	Ricavi minimi D.L. 223/06	Ricavi minimi L. 296/06
Partecipazioni	250.000	2.500 (1%)	5.000 (2%)	5.000 (2%)
Beni Immobili (uffici 200.000, capannone industriale 250.000, residenziale acquistato in anno n-2 100.000)	550.000	22.000 (4%)	33.000 (6%)	29.000 (4,5,6%)
Altre immobilizzazioni	350.000	52.500 (15%)	52.500 (15%)	52.500 (15%)
Totale	1.150.000	77.000	90.500	86.500



Normative a confronto

	L.724/94	D.L.	L. 296/06
REDDITO MINIMO NON OPERATIVE	<ul style="list-style-type: none">•Se la società risulta non operativa il reddito minimo si evince dalla somma degli importi che risultano applicando, sul <i>valore dell'esercizio</i> le seguenti percentuali:	223/06 <ul style="list-style-type: none">•Se la società risulta non operativa il reddito minimo si evince dalla somma degli importi che risultano applicando, sul <i>valore dell'esercizio</i> le seguenti percentuali:	<ul style="list-style-type: none">•Se la società risulta non operativa il reddito minimo si evince dalla somma degli importi che risultano applicando, sul <i>valore dell'esercizio</i> le seguenti percentuali:



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
REDDITO MINIMO NON OPERATIVE	•Partecipazioni e crediti finanziari	•Partecipazioni e crediti finanziari	•Partecipazioni, strumenti finanziari simili a azioni, obbligazioni, quote in società di persone e crediti finanziari
	0,75%	1,5%	1,5%
	•Altre immobilizzazioni anche in leasing	•Altre immobilizzazioni anche in leasing	•Altre immobilizzazioni anche in leasing
	12%	12%	12%



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
REDDITO MINIMO NON OPERATIVE	<p>•Beni Immobili costituenti immobilizzazioni anche in leasing (e navi)</p> <p>3%</p>	<p>•Beni Immobili costituenti immobilizzazioni anche in leasing (e navi)</p> <p>4,75%</p>	<p>Beni Immobili costituenti immobilizzazioni anche in leasing (e navi) :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Standard 4,75%▪ Immobili classificati nella categoria A/10 (uffici) 4,75%▪ Immobili a destinazione abitativa acquistati o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti 3%



Esempio di calcolo

	Valore anno n	Reddito presunto L. 794/94	Reddito presunto D.L. 223/06	Reddito presunto L. 296/06
Partecipazioni	200.000	1.500 (0,75%)	3.000 (1,5%)	3.000 (1,5%)
Beni Immobili (uffici 200.000, capannone industriale 250.000, residenziale acquistato in anno n-2 100.000)	550.000	16.500 (3%)	26.125 (4,75%)	24.375 (4,75-3 %)
Altre immobilizzazioni	400.000	48.000 (12%)	48.000 (12%)	48.000 (12%)
Totale	1.150.000	66.000	77.125	75.375

Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
POSSIBILITA' DI "APPELLO"	<ul style="list-style-type: none">• Presunzione relativa: "Salvo prova contraria" La prova contraria deve essere sostenuta da <i>riferimenti a oggettive situazioni di carattere straordinario</i> che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi minimi	<ul style="list-style-type: none">• Presunzione relativa: "Salvo prova contraria"	<ul style="list-style-type: none">• Presunzione assoluta: Eliminata possibilità di prova contraria

Normative a confronto

Real Estate Advisor	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
<p>POSSIBILITA' DI "APPELLO"</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Se la società di comodo non si adegua al reddito minimo, l'Amministrazione Finanziaria può procedere alla rettifica del reddito dichiarato, in misura pari a quello presunto, anche mediante la procedura di accertamento parziale •Ai fini dell'accertamento l'ufficio verificatore invia a società una richiesta di informazioni a cui la società è obbligata a rispondere entro 60 gg. Indicando i motivi (prova contraria) per i quali non è stato dichiarato il reddito minimo <p>Nel caso in cui l'ufficio non ritenga sufficienti le motivazioni, rettifica il reddito in misura pari a quella minima e provvede all'iscrizione al ruolo del 50% della maggior imposta dovuta</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Non prevista <p>•Possibilità di interpello:</p> <p>In presenza di <i>oggettive situazioni di carattere straordinario</i> che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi minimi nonché del reddito la società può presentare istanza di interpello per disapplicazione della norma</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Non prevista <p>•Possibilità di interpello:</p> <p>In presenza di <i>oggettive situazioni</i> che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi minimi nonché del reddito la società può presentare istanza di interpello per disapplicazione della norma</p>



Iter istanza interpello disapplicativo

- Invio istanza, indirizzata a Direttore Regionale dell' Agenzia delle Entrate, con R.R. A.R. a ufficio competente in base a domicilio fiscale
- Ufficio locale trasmette, unitamente a proprio parere, entro 30 gg. da ricezione, istanza a Direzione regionale
- Il Direttore Regionale emana, entro 90 gg. dalla data di presentazione dell'istanza il provvedimento di accoglimento o rigetto della stessa.



Requisiti istanza interpello disapplicativo

- Dati identificativi di contribuente e legale rappresentante
- Indicazione, se esistente, di eventuale domiciliatario
- Sottoscrizione di legale rappresentante
- Descrizione puntuale e completa di fattispecie concreta
- Indicazione delle oggettive situazioni che, con riferimento alla fattispecie presentata, hanno impedito alla società di superare il test di operatività
- Presentazione di tutti gli atti e documenti necessari alla corretta individuazione e qualificazione della fattispecie

Legge finanziaria, Decreto Bersani e la nuova normativa fiscale: l'impatto sul mercato immobiliare



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
IRAP	•Non prevista	•Non prevista	Ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive per le società e gli enti non operativi si presume che il valore della produzione netta su cui calcolare l'imposta sia pari al reddito minimo presunto aumentato delle retribuzioni sostenute per il personale dipendente, dei compensi spettanti ai collaboratori coordinati e continuativi, di quelli per prestazioni di lavoro autonomo non esercitate abitualmente e degli interessi passivi



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
IVA	<ul style="list-style-type: none"> •Non prevista 	<ul style="list-style-type: none"> •Per le società e gli enti non operativi l'eccedenza di credito risultante dalla dichiarazione IVA non è ammessa a rimborso e non può essere oggetto di compensazione e cessione. •Se per tre periodi consecutivi la società o l'ente non operativo non effettua operazioni rilevanti ai fini IVA per un ammontare non inferiore a quello definito per i ricavi minimi, l'eccedenza di credito non è più ulteriormente riportabile a scomputo dell'IVA a debito dei periodi successivi 	<ul style="list-style-type: none"> •Per le società e gli enti non operativi l'eccedenza di credito risultante dalla dichiarazione IVA non è ammessa a rimborso e non può essere oggetto di compensazione e cessione. •Se per tre periodi consecutivi la società o l'ente non operativo non effettua operazioni rilevanti ai fini IVA per un ammontare non inferiore a quello definito per i ricavi minimi, l'eccedenza di credito non è più ulteriormente riportabile a scomputo dell'IVA a debito dei periodi successivi



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
PERDITE	<ul style="list-style-type: none">•Le società non operative, essendo obbligate a dichiarare un reddito minimo, non possono conseguire perdite•Le perdite pregresse possono essere portate in riduzione del reddito complessivo solo se questo è superiore al reddito minimo e limitatamente alla parte che eccede quest'ultimo	<ul style="list-style-type: none">•Le società non operative, essendo obbligate a dichiarare un reddito minimo, non possono conseguire perdite•Le perdite pregresse possono essere portate in riduzione del reddito complessivo solo se questo è superiore al reddito minimo e limitatamente alla parte che eccede quest'ultimo	<ul style="list-style-type: none">•Le società non operative, essendo obbligate a dichiarare un reddito minimo, non possono conseguire perdite•Le perdite pregresse possono essere portate in riduzione del reddito complessivo solo se questo è superiore al reddito minimo e limitatamente alla parte che eccede quest'ultimo



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
POSSIBILITA' DI SCIoglimento O TRASFORMAZIONE	•Non prevista	•Non prevista	•Le società considerate non operative nel 2006 ovvero nel primo periodo di imposta che, entro il 31/05/07, deliberano lo scioglimento ovvero la trasformazione in società semplice e richiedono la cancellazione dal Registro delle Imprese entro un anno dalla delibera di scioglimento o trasformazione godono di alcuni vantaggi fiscali a condizione che tutti i soci siano persone fisiche iscritte al massimo entro 30 gg. da entrata in vigore di legge a seguito di trasferimento con data certa avvenuto entro il 1 novembre 2006



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
POSSIBILITA' DI SCIoglimento O TRASFORMAZIONE	•Non prevista	•Non prevista	<ul style="list-style-type: none">•Sul reddito di impresa prodotto nel periodo di liquidazione in caso di scioglimento ovvero sulla differenza tra il valore normale dei beni all'atto di trasformazione e il loro valore fiscalmente riconosciuto in caso di trasformazione si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura del 25%.•Si applica un'imposta sostitutiva del 10% sui saldi attivi di rivalutazione



Normative a confronto

	L.724/94	D.L. 223/06	L. 296/06
POSSIBILITA' DI SCIoglimento O TRASFORMAZIONE	<ul style="list-style-type: none">•Non prevista	<ul style="list-style-type: none">•Non prevista	<ul style="list-style-type: none">•Le assegnazioni ai soci sono soggette all'imposta di registro nella misura dell'1% e non sono considerate cessioni ai fini Iva.•Nel caso in cui abbiano per oggetto beni immobili sono soggette a imposte ipotecarie e catastali in misura fissa•La trasformazione in società semplice ha, in quanto si realizza un'ipotesi di autoconsumo, rilevanza ai fini IVA