

CIRCOLARE INFORMATIVA

Oggetto: Legge 248/2006 – PRINCIPALI NOVITA' SUGLI IMMOBILI

Con l'approvazione del D.l. n. 223/2006 nella legge n. 248/2006, sono stati apportati notevoli cambiamenti al regime IVA degli immobili.

In particolare, le regole di applicazione dell'IVA (imponibilità o esenzione) sono diverse a seconda dei soggetti che intervengono nella transazione e a seconda del tipo di immobile.

LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

Le locazioni di immobili poste in essere dalle imprese costruttrici sono operazioni esenti (categorie catastali da A1 ad A11, esclusa A10). Tali fattispecie scontano l'imposta di registro proporzionale del 2%.

A decorrere dal 4 Luglio 2006, ai sensi della nuova versione dell'articolo 10, n. 8) del D.p.r. n. 633/1972, è stata rimossa l'imponibilità Iva per le locazioni di abitazioni da parte delle imprese costruttrici e per le operazioni di leasing.

OPERAZIONE	LOCATORE	CONDUTTORE	REGIME IVA	REGISTRO
Locazioni anche finanziarie di fabbricati abitativi	Soggetto Iva	Irrelevante	Esente	2%
	Soggetto privato	Irrelevante	Fuori campo	2%

In materia di locazione di immobili abitativi, l'unica novità apportata dalla legge di conversione è contenuta nel comma 10 – *quinquies* dell'art. 35 del DL 223/2006 e interessa le locazioni di immobili abitativi effettuati dalle imprese costruttrici che risultino **in corso di esecuzione alla data del 04.07.2006.**

In relazione a tali locazioni, che in base alla precedente disciplina scontavano l'Iva con aliquota pari al 10% e non erano soggette ad obbligo di registrazione, insorge ora in capo alle parti l'obbligo di presentare un'apposita dichiarazione per la registrazione e di versare l'imposta di registro proporzionale del 2% sul canone pattuito in contratto.

La registrazione, compresa l'eventuale opzione per il regime di imponibilità a Iva deve essere effettuata a prescindere dal numero di unità immobiliari possedute, in via telematica (direttamente o tramite intermediari abilitati); a tal fine non è necessario allegare il testo del contratto di locazione (o di affitto), essendo sufficiente la trasmissione dei relativi dati. Anche il pagamento dell'imposta di registro deve essere effettuato secondo la procedura telematica. Dall'obbligo di registrazione e di pagamento dell'imposta di registro per via telematica restano escluse le persone fisiche che non agiscono nell'esercizio dell'impresa o di arte o professione, purchè non risultino in possesso almeno 100 unità immobiliari, che vi provvederanno secondo le modalità tradizionali.

L'imposta di registro dovrà essere calcolata sul corrispettivo, determinato per la residua durata del contratto a decorrere dal 04.07.2006 e potrà essere pagata:

- in unica soluzione, nella misura ridotta dell'1.5% a condizione che il contratto abbia durata complessiva superiore a due anni e durata residua superiore a 12 mesi;
- ovvero, annualmente, sull'importo di ciascuna annualità con scadenza successiva a tale data.

Gli adempimenti in oggetto dovranno essere assolti nel periodo 01.11.2006 – 30.11.2006; in caso di omissione, si applica la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

Anche le locazioni di fabbricati strumentali per natura, comprese quelle finanziarie, sono divenute, ai sensi del nuovo articolo 10, n. 8) del D.p.r. n. 633/1972, operazioni esenti Iva.

È infatti, previsto che:

- sono soggette a tassazione solo 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 dal corrispondente atto.

Sempre con la legge n. 248/2006 con cui è stato convertito il D.l. n. 223/2006, è stato stabilito che, indipendentemente dal trattamento applicato ai fini Iva, i contratti in esame sono soggetti all'obbligo di registrazione ed al pagamento dell'imposta proporzionale di registro con aliquota del 1%.

Il cedente o il locatore, nell'ipotesi di esenzione, può optare, nell'atto di locazione, per l'imponibilità (applicata nella misura del 20%).

L'imposta proporzionale corrisposta sui contratti di locazione finanziaria di fabbricati strumentali, nel caso di riscatto della proprietà del bene, può essere scomputata dall'importo dovuto a titolo di imposte ipocatastali.

CESSIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

La cessione di immobili abitativi è soggetta ad Iva qualora venga effettuata entro il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione, dalle imprese costruttrici o da quelle che, anche mediante appalto, hanno eseguito gli interventi di recupero.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa. Se la cessione è esente si applica l'ordinaria imposta del 7% (fissa in presenza di acquisto della prima casa) e quelle ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 3% (fisse per la prima casa).

CESSIONI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

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 di seguito indicate:

- 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;
- 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%;
- C.** le cessioni effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni. Si ricorda che 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 (nei limiti previsti dalle disposizioni in materia). In mancanza di opzione di deve intendere che si sia scelto il regime naturale e cioè quello dell'esenzione.

Per le cessioni degli immobili in argomento, l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, nella misura fissa di euro 168.00, sia per le cessioni assoggettate ad IVA che per quelle esenti dall'imposta.

Per le cessioni di per sé in regime di esenzione Iva, l'applicazione dell'Iva è opzionale ed è dovuta nella misura del 20%.

LOCAZIONI DI AZIENDA

L'affitto di azienda è assoggettato all'imposta di registro in misura diversa in base allo status del locatore. In particolare:

- se il locatore è un imprenditore individuale che concede in affitto l'unica azienda, egli perde la qualifica di soggetto Iva ed il contratto deve essere assoggettato al registro con le seguenti aliquote:

- se il contratto prevede canoni separati per la parte immobiliare e per tutti gli altri beni deve essere applicata l'aliquota del 2% sulla parte immobiliare e del 3% sulla parte mobiliare dell'azienda;
 - se, al contrario, il contratto prevede un unico canone, l'aliquota da applicare è del 3%.
- Se il locatore è un imprenditore con più aziende (o che affitta un solo ramo della propria azienda) o una società, i canoni relativi all'affitto devono essere assoggettati ad Iva nella misura del 20% e l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di euro 168.

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 35 del D.l. n. 223/2006 è previsto che, in sede di prima applicazione del nuovo regime di esenzione introdotto per le locazioni e le cessioni di fabbricati, non si effettua la rettifica della detrazione di cui all'art. 19-bis2 del D.p.r. n. 633/1972 relativamente ai:

- fabbricati abitativi posseduti da tutti i soggetti Iva (escluse le imprese costruttrici o ristrutturatrici) alla data del 4 Luglio 2006;
- fabbricati abitativi posseduti dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici i cui lavori sono ultimati alla data del 4 Luglio 2002;
- fabbrica strumentali per natura, se nel primo atto di locazione o di cessione stipulato successivamente al 4 Luglio 2006 viene esercitata l'opzione per l'imponibilità.

Il regime fiscale per gli atti del 4 Luglio 2006

Ai sensi dell'articolo 40-bis del D.l. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella legge n. 248/2006, gli atti e contratti posti in essere nella giornata del 4 Luglio 2006 si considerano regolari tanto se sottoposti alla nuova disciplina, quanto se assoggettati, invece, a quella previgente.

LE REGOLE PER I TERRENI

Relativamente ai terreni, si evidenzia che di fatto è stata abolita l'aliquota dell'1% per i trasferimenti di aree soggette a piano particolareggiato. La tassazione dell'1% rimane, infatti, solo sulle compravendite di terreni ove si possono realizzare iniziative di prevalente edilizia residenziale pubblica convenzionata.

CESSIONE BENI IMMOBILI DA PARTE PERSONE FISICHE

Il comma 38 dell'art. 37 del D.l. n. 223/2006 apporta modifiche all'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, in tema di cessioni a titolo oneroso di immobili acquisiti per donazione.

L'attuale versione dell'articolo 67 del Tuir prevede che costituiscono plusvalenze imponibili quelle realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquisiti per donazione a condizione che non siano decorsi cinque anni dall'acquisto dell'immobile da parte del donante al momento della cessione. Quindi, 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.

La base imponibile per le cessioni di immobili tra privati

L'articolo 1, comma 497, Legge Finanziaria 2006 ha modificato il principio cardine dell'imposta di registro basato su valore di mercato, se superiore al prezzo di cessione, dei beni immobili (articolo 43 DPR n. 131/1986) ed ha cercato di rimediare al diffuso fenomeno di dichiarare nei rogiti un prezzo inferiore a quello effettivamente pattuito e appena di poco superiore al cosiddetto valore catastale, per evitare le rettifiche dell'Agenzia delle entrate in base all'articolo 52, comma 4 e 5, DPR n. 131/1986.

La vecchia regola di indicare come base su cui parametrare l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali il prezzo dichiarato nell'atto o il valore venale del bene, dopo le modifiche, è stata sostituita dal principio in base al quale potranno essere diversi il valore da dichiarare nel rogito e quello su cui applicare le imposte sulla compravendita.

I tributi (imposte di registro, ipotecarie e catastali) sono, quindi, calcolati sul valore catastale del bene (articolo 52, comma 4 e 5, DPR n. 131/1986), indipendentemente del prezzo dichiarato nell'atto notarile.

Nei rogiti, infatti, è riportato:

- sia il prezzo (fiscalmente irrilevante)
- sia il valore catastale dell'immobile, al quale sarà applicata l'aliquota d'imposta.

Si ricorda che la norma introdotta dalla Finanziaria per il 2006 trova applicazione se vengono soddisfatte le seguenti condizioni:

- deve trattarsi di una cessione di beni immobili non ricompresi nell'ambito di attività commerciali o professionali (non cambia nulla in ambito Iva). Tale condizione deve valere sia per il venditore che per l'acquirente;
- devono essere immobili ad uso abitativo e relative pertinenze. La norma non vale, quindi, per gli edifici industriali, negozi o uffici e terreni.

L'applicazione non è automatica, ma è subordinata ad una richiesta che l'acquirente dovrà rivolgere al notaio.

Premesso quanto sopra, all'articolo 35, comma 21 del D.I. n. 223/2006 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.

In tal caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 DPR n. 131 del 1986.

Lo sconto del notaio

Ai sensi del comma 21 in commento, altresì, è previsto che sulla parcella del notaio venga effettuato uno sconto che dall'originario 20% viene innalzato al 30%.

La dichiarazione all'atto della cessione

Il comma 22 dell'articolo 35 del D.I. n. 223/2006 introduce un adempimento a carico delle parti che pongono in essere cessioni di beni immobili.

All'atto della cessione dell'immobile, anche nei casi di operazioni soggette ad IVA, le parti devono rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che indichi:

- le modalità di pagamento
- l'eventuale ricorso ad attività di mediazione le eventuali spese per le suddette attività di mediazione, con le modalità di pagamento e l'indicazione della partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

Se tale dichiarazione viene omessa o resa in modo mendace o incompleto i beni trasferiti vengono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52 del DPR n. 131 del 1986, oltre all'applicazione di una sanzione amministrativa da euro 500 a 10.000.

Gli adempimenti previsti dal comma 22 dell'articolo 35 del D.I. n. 223/2006 entrano in vigore a decorrere dalla data del 6 Luglio 2006.

Detrazione per oneri di intermediazione

L'articolo 35, comma 22-bis, apporta modifiche al TUIR, aggiungendo all'art. 15, comma 1, la lettera *bbis*).

In particolare la norma stabilisce che a partire dal 1° gennaio 2007, è possibile detrarre dall'imposta lorda il 19% degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per un importo, comunque, non superiore a mille euro per ciascuna annualità.

L'Agenzia delle Entrate nella C.m. n. 28/E del 4 Agosto 2006 ha chiarito che:

- l'importo di 1000 euro costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediatori 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;

se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

LA NUOVA DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE NEI VARI TRIBUTI

Il D.L. 223/2006 ha inteso fornire una *definizione normativa di area "fabbricabile"* nell'art. 36, comma 2, rilevante sia in materia di imposte sui redditi che in materia di imposte indirette:

"...un'area è da considerare 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.."

LE NOVITÀ SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Le novità relative alla detrazione Irpef per gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici (art. 1, legge 449/1997) sono contenuti all'articolo 35, commi 19, 20, 35-ter e 35 - quater del D.l n. 223/2006.

Prima di prendere in considerazione le novità, si ricorda che anteriormente alla manovra finanziaria estiva, la normativa che disciplinava questo tipo di beneficio fiscale prevedeva:

- percentuale di detrazione Irpef pari al 41%;
- aliquota Iva per gli interventi di manutenzione straordinaria pari al 20% (l'Iva al 10% è prevista, invece, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione);
- tetto di spesa su cui calcolare la percentuale detraibile pari ad Euro 48.000,00. Tale tetto di spesa trovava applicazione per ogni soggetto che effettuasse spese per i lavori in commento.

La prima modifica introdotta (comma 19, art. 35, Dl. n. 223/2006) prevede una nuova ipotesi di decadenza dell'agevolazione e cioè la mancata indicazione in fattura dell'importo relativo al costo della manodopera.

Si tratta di una disposizione che, ai sensi del successivo comma 20, si rende applicabile in relazione alla spesa sostenute dal 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del decreto.

Le detrazioni riguardano le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria (solo per le parti comuni dei fabbricati) e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

A queste si aggiungono le opere volte a: realizzazione di autorimesse o posti auto, eliminazione delle barriere architettoniche, conseguimento di risparmi energetici, cablatura degli edifici, contenimento dell'inquinamento acustico, adozione di misure di sicurezza statica ed antisismica degli edifici, esecuzione di opere interne.

Al "bonus ordinario" per i lavori si aggiunge la detrazione Irpef relativa agli interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 Dicembre 2006, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 Giugno 2007.

Con decorrenza delle spese effettuate dal prossimo 1° Ottobre 2006 la percentuale della detrazione Irpef sulle spese sostenute torna al 36%.

I contribuenti, quindi, in Unico 2007 dovranno distinguere tra le spese:

- sostenute fino al 30 Settembre 2006 (aliquota di detrazione Irpef del 41%);
- e quelle relative al periodo compreso tra il 1° Ottobre ed il 31 Dicembre (aliquota di detrazione Irpef del 36%).

Con la modifica apportata dal comma 35-ter viene ripristinata, altresì, per le prestazioni fatturate dal 1° ottobre 2006, l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata nella misura del 10% in riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge n. 23 dicembre 1999, n. 488. Resta stabile al 10%, invece, l'Iva dovuta per i lavori di restauro, risanamento e ristrutturazione.

Il ripristino dell'aliquota IVA al 10% è stato reso possibile per effetto della emanazione della Direttiva europea approvata il 14 febbraio 2006, che ha prorogato fino al 2010 il regime dell'IVA agevolata sui servizi ad alta intensità di manodopera.

L'Agenzia delle Entrate nella C.m. n. 28/E del 4 Agosto 2006 ha chiarito che "[...] le disposizioni (riguardanti, rispettivamente, la riduzione della misura dell'aliquota IVA al 10 per cento e l'abbattimento della misura della detrazione dall'IRPEF al 36 per cento) 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, rispettivamente, nella misura predetta per ciascuna [...]".

In particolare:

- la detrazione dall'Irpef nella misura del 41% può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota del 20%;
- la detrazione dall'Irpef nella misura del 36% può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza dei lavori fatturati con l'aliquota del 10%.

Per la fattura da emettere con aliquota al 10% decisivo è il momento del pagamento.

Conseguentemente se il pagamento è effettuato dopo il 1° Ottobre 2006, le fatture dovranno essere emesse con l'aliquota ridotta del 10% a nulla rilevando che i lavori siano stati realizzati quando operava l'aliquota ordinaria. Ai sensi, infatti, dell'articolo 36 del D.p.r. n. 633/1972 è stabilito che le prestazioni si considerano effettuate (da qui l'obbligo di emissione della fattura) all'atto del pagamento del corrispettivo.

Se il committente paga tramite bonifico, l'impresa commissionaria dovrà emettere fattura nel giorno in cui viene a conoscenza dell'avvenuto accredito sul proprio c/c bancario o postale (R.m. n. 36519 del 25/01/1978 e 551041 del 06/12/1980). In questo caso l'aliquota è quella del giorno in cui l'operazione si considera effettuata e coincidente, nel caso di prestazioni di servizi con la data di emissione del documento.

Sempre con il comma 35-quater il limite di spesa viene fissato in **48.000 euro** per ogni singola abitazione, a decorrere dal 1° ottobre 2006. Ciò significa che, indipendentemente dal numero di comunicazioni inviate al Centro Servizi di Pescara dai vari soggetti interessati a sostenere le spese di recupero, il limite di spesa sarà di 48.000 mila euro per ogni abitazione.

Viene superato, così, quanto chiarito nella precedente C.m. n. 57/E del 24 febbraio 1998 e cioè il fatto che il limite di spesa su cui applicare la percentuale di detrazione (che nel corso degli anni ha subito variazioni, fino all'importo di 48.000 euro fissato dalla legge 27 dicembre 2002, n. 289), andava riferito alla persona fisica e alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero.

In caso di comproprietà o contitolarità del diritto reale o di coesistenza di più diritti reali, ciascun comproprietario o contitolare, indipendentemente dalla percentuale di possesso, poteva calcolare la detrazione sempre, nei limiti sopra indicati, in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

Nella recente C.m. n. 28/2006, l'Agenzia delle Entrate evidenzia che, con la modifica introdotta dal comma 35-quater, il limite sul quale calcolare la detrazione IRPEF 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.

Per quanto riguarda la decorrenza della nuova disposizione, per espressa previsione normativa la stessa trova applicazione a decorrere dal 1° ottobre 2006. Al riguardo deve farsi riferimento alla spese sostenute a decorrere da tale data.

LA DICHIARAZIONE ED I VERSAMENTI ICI

Il D.l. n. 223/2006 ha introdotto molte novità relativamente all'Ici. In particolare:

- sono stati modificati i termini entro cui eseguire il versamento della prima e della seconda rata;
- tutti i contribuenti potranno utilizzare il modello F24 per eseguire il versamento dell'imposta;
- è stata introdotta la possibilità per tutti i contribuenti, di effettuare il pagamento dell'imposta in sede di dichiarazione dei redditi, utilizzando il modello denominato "F24".

(Art. 37, D.l. n. 223/2006)

Come prevede il novellato art. 10 del D. Lgs. n. 504/1992, l'ICI va versata in 2 rate, che, in base alla nuova disposizione sono:

- il 16 Giugno per il versamento della prima rata;
- tra il 1° ed il 16 Dicembre per il versamento della seconda rata.

La finalità della norma in esame è quella di allineare le date di versamento dell'ICI a quelle delle altre imposte, per consentire la contestualità dei vari versamenti.

STUDIO CAMPAGNOLA®

Dottori Commercialisti
- Associazione Professionale -

È facoltà del contribuente provvedere al pagamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione, entro il 16 giugno.

Un ulteriore novità è stata introdotta con l'articolo 37, comma 55, del D.l. n. 223/2006 (convertito in legge il 3 agosto scorso) e cioè la possibilità per tutti i contribuenti, di effettuare il pagamento dell'Ici in sede di dichiarazione dei redditi, utilizzando il modello denominato "F24", che prevede la "Sezione Ici ed altri tributi locali", approvato con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 20 giugno 2002.

Tutti i contribuenti pertanto, a partire dal 1° maggio 2007, avranno la possibilità in sede di versamento di compensare il debito ICI con le eventuali eccedenze di imposta, utilizzando, ad esempio, un credito IRPEF risultante dalla dichiarazione dei redditi. Si ricorda, altresì, che ai sensi dell'articolo 37, comma 55, è stato disposto l'eliminazione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione Ici, prevista dall'articolo 10, comma 4, del D.Lgs. n. 504/1992 e della comunicazione prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1), del D.Lgs. n. 446/1997.

Il comma 54 dell'articolo 37 del D.l. n. 223/2006 stabilisce che la circolazione e la fruizione dei dati catastali gestiti dall'Agenzia del territorio deve essere assicurata entro il 31 dicembre 2006, attuando le disposizioni di cui all'articolo 59, comma 7-bis, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, così come modificato dall'articolo 25 del decreto legislativo 4 aprile 2006, n. 159.

In pratica, l'obbligo di presentazione della dichiarazione Ici resterà in vigore fino a quando il sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali non avrà un'operatività effettiva.

Si allega tabella riepilogativa.

Napoli, 2 ottobre 2006

Dr. Antonietta Sandoli

Studio certificato ISO 9001:2000 NAPOLI (I) - 80122 - VIA FRANCESCO CARACCILO, 17 - TEL. 0039.081/246.17.30 - 246.17.34 - FAX 0039.081/246.17.22



MILANO (I) - 20121 - PIAZZA CASTELLO, 26 - TEL. 0039.02/721.49.460 - FAX 0039.02/721.49.499

LONDON (UK) - SE1 9QR - BRIDGE HOUSE - LONDON BRIDGE - TEL. 0044 (0)1494727764 - FAX 0044 (0)1494431571

WEB: www.studiocampagnola.com - e-mail: segreteria@studiocampagnola.com

G.E.I.E.
A Member of the
European network

EURO DEFI

GRUPPO EUROPEO DI
INTERESSE ECONOMICO

Tavola riepilogativa sull'imposizione indiretta degli immobili
dopo la Manovra-bis

soggetto	Operazioni attive	immobile	regime ordinario	eccezione
IMPRESE DI COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONE	LOCAZIONE	abitativo	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 2%	
		strumentale	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 1%	<u>Imponibilità Iva</u> se: a. il locatario è un soggetto passivo con una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il locatario non è soggetto passivo Iva; c. la locatrice ha optato per l'imposizione Iva. <u>Registro</u> : 1%
		abitativo	<u>Iva</u> : imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione: - 4% se prima casa; - 10% altre ipotesi; - 20% se di lusso. <u>Registro</u> : € 168 <u>Ipotecaria</u> : € 168 <u>Catastali</u> : € 168	Dopo i 4 anni la cessione è: <u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 2% <u>Catastale</u> : 1%
	CESSIONE	strumentale	<u>Iva</u> : imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione: - 10% se Tupini; - 20% altri casi. <u>Registro</u> : € 168 <u>Ipotecaria</u> : 3%** <u>Catastale</u> : 1%** ** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di leasing, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in <i>leasing</i>	Dopo i 4 anni la cessione è <u>imponibile Iva</u> se: a. il cessionario è un soggetto passivo con una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cessionario non è soggetto passivo Iva; c. il cedente ha optato per l'imposizione Iva. <u>Registro</u> : € 168 <u>Ipotecaria</u> : 3%** <u>Catastale</u> : 1%** Negli altri casi: <u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 3%** <u>Catastali</u> : 1%**
		abitativo	<u>Iva</u> : imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione: - 4% se prima casa; - 10% altre ipotesi; - 20% se di lusso. <u>Registro</u> : € 168 <u>Ipotecaria</u> : € 168 <u>Catastali</u> : € 168	Dopo i 4 anni la cessione è: <u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 2% <u>Catastale</u> : 1%
		abitativo	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 2%	

soggetto	Operazioni passive	immobile	regime ordinario	eccezione
IMPRESE DI COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONE	ACQUISTO da privato o non soggetto Iva	abitativo	Iva: fuori campo Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastale: 1%	
		strumentale	Iva: fuori campo Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastale: 1%	
	ACQUISTO da società di gestione o compravendita immobiliare, leasing, fondo immobiliare	abitativo	Iva: esente Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastale: 1%	
		strumentale	Iva: esente Registro: 7% Ipotecaria: 3%** Catastale: 1%** ** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di leasing, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in leasing	Imponibilità Iva se: a. l'acquirente è un soggetto passivo con un percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cedente ha optato per l'imposizione Iva. Registro: € 168 Ipotecaria: 3%** Catastali: 1%**

soggetto	Operazioni attive	immobile	regime ordinario	eccezione
SOCIETA' DI GESTIONE IMMOBILIARE	LOCAZIONE	abitativo	Iva: esente Registro: 2%	
		strumentale	Iva: esente Registro: 1%	Imponibilità Iva se: a. il locatario è un soggetto passivo con un percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il locatario non è soggetto passivo Iva; c. la locatrice ha optato per l'imposizione Iva. Registro: 1%
	CESSIONE	abitativo	Iva: esente Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastale: 1%	

		strumentale	<p><u>Iva</u>: esente <u>Registro</u>: 7% <u>Ipotecaria</u>: 3%** <u>Catastale</u>: 1% **</p> <p>** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di <i>leasing</i>, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in <i>leasing</i></p>	<p>La cessione è <u>imponibile Iva</u> se:</p> <p>a. il cessionario è un soggetto passivo con un percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cessionario non è soggetto passivo Iva; c. il cedente ha optato per l'imposizione Iva.</p> <p><u>Registro</u>: € 168 <u>Ipotecaria</u>: 3%** <u>Catastali</u>: 1%**</p>
--	--	-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

soggetto	Operazioni passive	regime ordinario		
		immobile	regime ordinario	eccezione
SOCIETA' DI GESTIONE IMMOBILIARE	ACQUISTO da privato o non soggetto Iva	abitativo	<p><u>Iva</u>: fuori campo <u>Registro</u>: 7% <u>Ipotecaria</u>: 2% <u>Catastale</u>: 1%</p>	
		strumentale	<p><u>Iva</u>: fuori campo <u>Registro</u>: 7% <u>Ipotecaria</u>: 2% <u>Catastale</u>: 1%</p>	
	ACQUISTO da società di gestione o compravendita immobiliare, <i>leasing</i> , fondo immobiliare	abitativo	<p><u>Iva</u>: esente <u>Registro</u>: 7% <u>Ipotecaria</u>: 2% <u>Catastale</u>: 1%</p>	
		strumentale	<p><u>Iva</u>: esente <u>Registro</u>: 7% <u>Ipotecaria</u>: 3%** <u>Catastale</u>: 1% **</p> <p>** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di <i>leasing</i>, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in <i>leasing</i></p>	<p>La cessione è <u>imponibile Iva</u> se:</p> <p>a. la società ha una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cedente ha optato per l'imposizione Iva.</p> <p><u>Registro</u>: € 168 <u>Ipotecaria</u>: 3%** <u>Catastali</u>: 1%**</p>
ACQUISTO da società costruttrice o ristrutturatrice	abitativo	<p><u>Iva</u>: imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% se non di lusso; - 20% altri casi. <p><u>Registro</u>: € 168 <u>Ipotecaria</u>: € 168 <u>Catastale</u>: € 168</p>	<p>Dopo i 4 anni la cessione è <u>esente Iva</u>:</p> <p><u>Registro</u>: 7% <u>Ipotecaria</u>: 2% <u>Catastali</u>: 1%</p>	

STUDIO CAMPAGNOLA®

Dottori Commercialisti
- Associazione Professionale -

		strumentale	<p><u>Iva</u>: imponible se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% se Tupini o ceduto dal ristrutturatore - 20% altri casi <p><u>Registro</u>: € 168 <u>Ipotecaria</u>: 3% <u>Catastale</u>: 1%</p>	<p>Dopo i 4 anni la cessione è <u>imponibile Iva</u> se:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. la società ha un percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cedente ha optato per l'imposizione Iva. <p>Negli altri casi: <u>Iva</u>: esente <u>Registro</u>: 7% <u>Ipotecaria</u>: 3% <u>Catastali</u>: 1%</p>
--	--	-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

soggetto	Operazioni attive	immobile	regime ordinario	eccezione
SOCIETA' DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE	LOCAZIONE	abitativo	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 2%	
		strumentale	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 1%	<u>Imponibilità Iva</u> se: a. il locatario è un soggetto passivo con una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il locatario non è soggetto passivo Iva; c. la locatrice ha optato per l'imposizione Iva. <u>Registro</u> : 2%
	CESSIONE	abitativo	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 2% <u>Catastale</u> : 1%	
		strumentale	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 3%** <u>Catastale</u> : 1% ** ** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di leasing, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in leasing	La cessione è <u>imponibile Iva</u> se: a. il cessionario è un soggetto passivo con una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cessionario non è soggetto passivo Iva; c. il cedente ha optato per l'imposizione Iva. <u>Registro</u> : € 168 <u>Ipotecaria</u> : 3%** <u>Catastali</u> : 1%**

STUDIO CAMPAGNOLA®

Dottori Commercialisti
- Associazione Professionale -

soggetto	Operazioni passive	immobile	regime ordinario	eccezione
SOCIETA' DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE	ACQUISTO da privato o non soggetto Iva	abitativo	Iva: fuori campo Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastale: 1%	
		strumentale	Iva: fuori campo Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastale: 1%	
	ACQUISTO da società di gestione o compravendita immobiliare, <i>leasing</i> , fondo immobiliare	abitativo	Iva: esente Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastale: 1%	
		strumentale	Iva: esente Registro: 7% Ipotecaria: 3%** Catastale: 1%** ** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di <i>leasing</i> , una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in <i>leasing</i>	La cessione è <u>imponibile Iva</u> se: a. la società ha una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cedente ha optato per l'imposizione Iva. Registro: € 168 Ipotecaria: 3%** Catastali: 1%**
	ACQUISTO da società costruttrice o ristrutturatrice	abitativo	Iva: imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione - 10% se non di lusso - 20% altri casi Registro: € 168 Ipotecaria: € 168 Catastale: € 168	Dopo i 4 anni la cessione è <u>esente Iva</u> . Registro: 7% Ipotecaria: 2% Catastali: 1%
		strumentale	Iva: imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione: - 10% se Tupini o ceduto dal ristrutturatore - 20% altri casi Registro: € 168 Ipotecaria: 3% Catastale: 1%	Dopo i 4 anni la cessione è <u>imponibile Iva</u> se: a. la società ha un percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cedente ha optato per l'imposizione Iva Negli altri casi: Iva: esente Registro: 7% Ipotecaria: 3% Catastali: 1%

Studio certificato ISO 9001:2000 NAPOLI (I) - 80122 - VIA FRANCESCO CARACCIULO, 17 - TEL. 0039.081/246.17.30 - 246.17.34 - FAX 0039.081/246.17.22



MILANO (I) - 20121 - PIAZZA CASTELLO, 26 - TEL. 0039.02/721.49.460 - FAX 0039.02/721.49.499

LONDON (UK) - SE1 9QR - BRIDGE HOUSE - LONDON BRIDGE - TEL. 0044 (0)1494727764 - FAX 0044 (0)1494431571

WEB: www.studiocampagnola.com - e-mail: segreteria@studiocampagnola.com

G.E.I.E.
A Member of the European network

EURO DEFI

GRUPPO EUROPEO DI INTERESSE ECONOMICO

soggetto	Operazioni attive	immobile	regime ordinario	eccezione
SOCIETA' DI LEASING	LEASING	abitativo	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 2%	
		strumentale	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 1%	<u>Imponibilità Iva</u> se: a. il locatario è un soggetto passivo con una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il locatario non è soggetto passivo Iva; c. la locatrice ha optato per l'imposizione Iva. <u>Registro</u> : 1%
	CESSIONE	abitativo	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 2% <u>Catastale</u> : 1%	
		strumentale	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 3%** <u>Catastale</u> : 1% ** ** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di leasing, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in leasing	La cessione è <u>imponibile Iva</u> se: a. il cessionario è un soggetto passivo con un percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%; b. il cessionario non è soggetto passivo Iva; c. il cedente ha optato per l'imposizione Iva. <u>Registro</u> : € 168 <u>Ipotecaria</u> : 3%** <u>Catastali</u> : 1%**

soggetto	Operazioni passive	immobile	regime ordinario	eccezione
SOCIETA' DI LEASING	ACQUISTO da privato o non soggetto Iva	abitativo	<u>Iva</u> : fuori campo <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 2% <u>Catastale</u> : 1%	
		strumentale	<u>Iva</u> : fuori campo <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 2% <u>Catastale</u> : 1%	
	ACQUISTO da società di gestione o compravendita immobiliare, leasing, fondo immobiliare	abitativo	<u>Iva</u> : esente <u>Registro</u> : 7% <u>Ipotecaria</u> : 2% <u>Catastale</u> : 1%	

ACQUISTO da società costruttrice o ristrutturatrice	strumentale	<p><u>Iva:</u> esente <u>Registro:</u> 7% <u>Ipotecaria:</u> 3%** <u>Catastale:</u> 1% **</p> <p>** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di <i>leasing</i>, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in <i>leasing</i></p>	<p>La cessione è <u>imponibile Iva</u> se:</p> <p>a. la società ha una percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%;</p> <p>b. il cedente ha optato per l'imposizione Iva.</p> <p><u>Registro:</u> € 168 <u>Ipotecaria:</u> 3%** <u>Catastali:</u> 1%**</p>
	abitativo	<p><u>Iva:</u> imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% se non di lusso; - 20% altri casi. <p><u>Registro:</u> € 168 <u>Ipotecaria:</u> € 168 <u>Catastale:</u> € 168</p>	<p>Dopo i 4 anni la cessione è <u>esente Iva</u>.</p> <p><u>Registro:</u> 7% <u>Ipotecaria:</u> 2% <u>Catastali:</u> 1%</p>
	strumentale	<p><u>Iva:</u> imponibile se il fabbricato è ceduto entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% se Tupini o ceduto dal ristrutturatore; - 20% altri casi. <p><u>Registro:</u> € 168 <u>Ipotecaria:</u> 3%** <u>Catastale:</u> 1% **</p> <p>** dal 1 ottobre 06 le ipocatastali sono ridotte al 2% se parte contrattuale è un fondo immobiliare, una società di <i>leasing</i>, una banca o un intermediario finanziario per gli acquisti o il riscatto di beni in <i>leasing</i></p>	<p>Dopo i 4 anni la cessione è <u>imponibile Iva</u> se:</p> <p>a. la società ha un percentuale di detraibilità Iva non superiore al 25%;</p> <p>b. il cedente ha optato per l'imposizione Iva.</p> <p>Negli altri casi: <u>Iva:</u> esente <u>Registro:</u> 7% <u>Ipotecaria:</u> 3%** <u>Catastali:</u> 1%**</p>