

Studio Associato
BASSETTO – CAMPAGNER – DE FAVERI

ELSA BASSETTO - Consulente del lavoro
MAURO CAMPAGNER - Dottore commercialista
- Revisore contabile
STEFANO DE FAVERI - Consulente del lavoro



FEDRO MALENGO - Dottore commercialista
- Revisore contabile
VALENTINA ZUGLIAN - Consulente del lavoro
FRANCESCA CARNIATO - Dottore commercialista
- Revisore contabile
FEDERICO BOTTACIN - Dottore in scienze politiche
EVA BEGGIO - Dottore in economia

AI CLIENTI DELLO STUDIO

Treviso, 10 luglio 2006

CIRCOLARE INFORMATIVA

PRINCIPALI NOVITA' DELLA MANOVRA CORRETTIVA DEI CONTI PUBBLICI – D.L. 223/2006 (in G.U. n. 153 del 04/07/2006)

1. REGIME IVA LOCAZIONI/CESSIONI IMMOBILIARI

È previsto, dal **04/07/2006**, l'esenzione da IVA per le locazioni/cessioni immobiliari, con conseguente assoggettamento all'imposta di registro. Conseguentemente, sono ora esenti da IVA:

- le **locazioni immobiliari** (anche finanziarie) a prescindere dalla natura dell'immobile (uso abitativo o commerciale) e del soggetto locatore (impresa di costruzioni o altra impresa);
- le **cessioni immobiliari**, a prescindere dalla natura dell'immobile (uso abitativo o commerciale) **ad eccezione** di quelle effettuate **entro 5 anni** dalla data di ultimazione della costruzione/intervento:
 - **dall'impresa costruttrice;**
 - **dall'impresa che vi ha eseguito, anche tramite appalto, interventi di recupero** ex art. 31, lett. c), d), e), Legge n. 457/78;

È stata inoltre estesa l'**indetraibilità dell'IVA a credito** degli immobili uso abitativo anche alle **imprese di compravendita immobiliare**. Conseguentemente è stata **eliminata**:

- la possibilità di separare (ex art. 36, c. 3. Dpr 633/72) l'attività di locazione (uso abitativo e non abitativo) per evitare il meccanismo del pro-rata;
- l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% alle locazioni di immobili ad uso abitativo da parte delle imprese che li hanno costruiti per la vendita.

Le novità in esame comportano l'applicazione della rettifica della detrazione di cui all'art. 19-bis2 per effetto del mutato regime fiscale delle operazioni attive e, pertanto, **la restituzione all'Erario di parte dell'I.V.A. a suo tempo detratta**. L'IVA dovuta a seguito della rettifica deve essere **versata in 3 rate annuali entro il termine per il versamento dell'acconto IVA** (la prima rata va quindi versata entro il **27.12.2006**). Il predetto importo può comunque essere **compensato** con i crediti eventualmente disponibili ovvero con il credito IVA risultante dalle liquidazioni periodiche.

2. FATTURE DETRAZIONE IRPEF 41%

Nelle fatture relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali si intende usufruire della detrazione IRPEF del 41% è necessario **indicare separatamente il costo relativo alla manodopera**. La nuova disposizione è applicabile alle spese sostenute a decorrere dal **4.7.2006**.

3. CESSIONI IMMOBILIARI

Per gli atti pubblici formati e per le scritture private autenticate dal **6.7.2006** sono state introdotte le seguenti novità:

- per gli atti di cessione immobiliare per i quali l'acquirente richiede l'applicazione delle imposte di registro e ipocatastali sul valore catastale dell'immobile:
 - è comunque **richiesta l'indicazione in atto del corrispettivo pattuito**;
 - l'onorario spettante al notaio è ridotto del 30% (anziché 20%);
 - se è occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte di registro e ipocatastali saranno dovute sull'intero importo concordato, con applicazione della **sanzione dal 50 al 100% delle maggiori imposte calcolate**, detratto l'importo della sanzione eventualmente applicata per insufficiente dichiarazione di valore;
- negli atti di cessione immobiliare, anche se soggetti ad IVA, i contraenti devono rendere un'apposita **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** al fine di specificare:
 - le modalità di pagamento del corrispettivo;
 - se si sono avvalsi di un mediatore immobiliare; in caso affermativo, va altresì dichiarato:
 - ⇒ l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione;
 - ⇒ le relative modalità di pagamento;
 - ⇒ il numero di partita IVA o il codice fiscale dell'agente immobiliare.

In caso di omessa, parziale o mendace indicazione dei dati richiesti, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 500 a € 1.000, e ai fini dell'imposta di registro gli immobili sono assoggettati ad accertamento.

4. NOVITA' IN MATERIA DI AMMORTAMENTI

4.1 È disposto il divieto di determinare l'ammortamento anticipato, nell'anno di entrata in funzione e nei due successivi, **per i veicoli** utilizzati nell'esercizio dell'impresa. Tale novità, applicabile anche ai soggetti IRPEF, decorre dal **2006**, anche relativamente ai beni acquistati in anni precedenti.

4.2 È disposto, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento dei fabbricati strumentali, l'obbligo di scorporare dal costo degli stessi il valore delle aree occupate dalla costruzione nonché di quelle pertinenziali. Il costo del terreno, non ammortizzabile, è quantificato in misura pari al **maggiore** tra quello evidenziato in bilancio e il 20% (30% per i fabbricati industriali) del costo complessivo. La nuova norma, applicabile dal 2006, riguarda anche le quote di

Studio Associato
BASSETTO – CAMPAGNER – DE FAVERI

ELSA BASSETTO - Consulente del lavoro
MAURO CAMPAGNER - Dottore commercialista
- Revisore contabile
STEFANO DE FAVERI - Consulente del lavoro



FEDRO MALENGO - Dottore commercialista
- Revisore contabile
VALENTINA ZUGLIAN - Consulente del lavoro
FRANCESCA CARNIATO - Dottore commercialista
- Revisore contabile
FEDERICO BOTTACIN - Dottore in scienze politiche
EVA BEGGIO - Dottore in economia

ammortamento di fabbricati acquistati o costruiti in precedenti periodi d'imposta.

5. UTILIZZO PERDITE D'IMPRESA E DI LAVORO AUTONOMO

Dal 2006 i **soggetti che esercitano arti e professioni** (anche in forma di società semplici e di associazioni professionali) e le **imprese in contabilità semplificata potranno utilizzare le perdite soltanto in diminuzione di redditi della stessa natura** conseguiti nello stesso periodo d'imposta e per la differenza in quelli successivi ma non oltre il quinto (come già previsto per le imprese in contabilità ordinaria). Non è dunque più ammessa la possibilità di utilizzo delle perdite in diminuzione del reddito complessivo nell'anno di realizzo.

6. ALTRE NOVITA' PER I LAVORATORI AUTONOMI

6.1 È disposto che concorrono alla formazione del reddito di lavoro autonomo anche:

- le **plusvalenze/minusvalenze realizzate a seguito della cessione a titolo oneroso di beni strumentali**, esclusi gli immobili e gli oggetti d'arte, d'antiquariato e da collezione;
- i **corrispettivi percepiti per effetto della cessione della clientela** o di elementi immateriali comunque riferibili all'attività professionale. Qualora tali proventi siano **percepiti in unica soluzione** gli stessi sono soggetti a tassazione separata.

Viene inoltre previsto che le spese relative a **prestazioni alberghiere e a somministrazione di alimenti e bevande in pubblici esercizi** sono interamente deducibili (e non nel limite di deducibilità del 2% dei compensi percepiti) qualora **sostenute dal committente per conto del professionista e da questi addebitate in fattura**.

6.2 È disposto l'obbligo per i lavoratori autonomi di:

- **tenere uno o più conti correnti** bancari/postali su cui far confluire gli incassi/prelevamenti professionali;
- **incassare i compensi** esclusivamente mediante **assegno non trasferibile, bonifico, o altre modalità di pagamento bancario/postale**, nonché mediante sistemi elettronici di pagamento (carte di credito, POS, ecc.) ad esclusione degli importi unitari inferiori a € 100.

7. RIDETERMINAZIONE ACCONTO IRES 2006

Nella determinazione dell'**acconto IRES dovuto per il 2006** è necessario assumere, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le disposizioni del Decreto in esame. Eventuali conguagli vanno versati insieme alla seconda o unica rata d'acconto.

8. STUDI DI SETTORE

È eliminata la regola "2 anni su 3" per l'operatività dell'accertamento nei confronti delle imprese in contabilità ordinaria e degli esercenti arti e professioni: conseguentemente, tutti i contribuenti soggetti all'applicazione degli studi di settore, con **effetto dal 2005**, sono accertabili se risultano non congrui e non hanno provveduto ad adeguarsi. A tal fine l'Ufficio dovrà attivare la procedura di accertamento con adesione. Per il 2005 vi è la possibilità di provvedere all'**adeguamento** alle risultanze degli studi di settore anche entro il termine di presentazione del mod. UNICO (31.10.2006).

9. ELENCHI CLIENTI E FORNITORI

È introdotto l'obbligo di trasmettere in via telematica all'Amministrazione finanziaria, entro 60 giorni dal termine di presentazione della comunicazione dati IVA, gli elenchi dei clienti e dei fornitori. Per l'anno 2006 nell'elenco dei clienti dovranno essere ricompresi i soli titolari di partita IVA.

10. CESSIONE DI IMMOBILI ACQUISITI PER DONAZIONE

La **plusvalenza** realizzata a seguito della cessione di un immobile acquistato/costruito da non più di 5 anni è **tassata anche se l'immobile è stato acquisito per donazione**. È precisato che il periodo di 5 anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

11. VERSAMENTO TELEMATICO DI IMPOSTE E CONTRIBUTI

Dall'1.10.2006 i soggetti titolari di partita IVA sono obbligati ad effettuare il versamento delle imposte e dei contributi in via telematica, anche avvalendosi di intermediari abilitati.

12. APPLICAZIONE DEL "REVERSE CHARGE" AL SETTORE EDILE

Alle prestazioni di servizi, compresa la manodopera, rese nel settore edile da subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di immobili o nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore è esteso il meccanismo previsto ai fini IVA del c.d. "reverse charge". L'operatività di tale disposizione è comunque subordinata all'autorizzazione in ambito comunitario.

13. VEICOLI "ADATTATI" AD AUTOCARRO

Con un apposito Decreto saranno individuati i veicoli che, indipendentemente dalla categoria di omologazione, a seguito dell'adattamento possono comunque trasportare persone e ai quali saranno estese le limitazioni previste ai fini IVA e imposte dirette.

14. TRASFERIMENTI DI IMMOBILI RICOMPRESI NEI PUP

Studio Associato
BASSETTO – CAMPAGNER – DE FAVERI

ELSA BASSETTO - Consulente del lavoro
MAURO CAMPAGNER - Dottore commercialista
- Revisore contabile
STEFANO DE FAVERI - Consulente del lavoro



FEDRO MALENGO - Dottore commercialista
- Revisore contabile
VALENTINA ZUGLIAN - Consulente del lavoro
FRANCESCA CARNIATO - Dottore commercialista
- Revisore contabile
FEDERICO BOTTACIN - Dottore in scienze politiche
EVA BEGGIO - Dottore in economia

È **soppressa** la disposizione che prevedeva **agevolazioni** (imposta di registro dell'1% e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa) sui trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati. La novità ha effetto per gli atti formati e le scritture private autenticate a decorrere **dal 4.7.2006**.

15. NUOVI TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI E DI VERSAMENTO

Sono modificati, a **partire dall'1.5.2007**, i termini di versamento delle imposte e di presentazione delle dichiarazioni. Il nuovo calendario delle scadenze per la **presentazione delle dichiarazioni fiscali** è il seguente:

- presentazione dichiarazione in forma cartacea (ove è possibile tale modalità): **30 giugno**;
- presentazione dichiarazione in via telematica: **31 luglio**; tale modalità è sempre obbligatoria per i soggetti IRES;
- presentazione mod. 770 semplificato e ordinario: **31 marzo**.

Il calendario dei termini di **versamento delle imposte** è così modificato:

- versamento a saldo delle imposte sui redditi: **16.6** o **16.7** con la maggiorazione dello 0,40%;
- versamento ICI: **acconto entro il 16.6** e **saldo entro il 16.12**.

Sono altresì anticipati al 31.5 i termini per la presentazione del mod. 730 ai CAF e ai professionisti abilitati. Tutti i soggetti che prestano l'assistenza fiscale sono tenuti a trasmettere i mod. 730 entro il 31.7. Diviene infine obbligatoria la presentazione delle dichiarazioni in via telematica anche da parte dei soggetti che hanno realizzato un volume d'affari ai fini IVA inferiore a € 10.000 e che sono tenuti a presentare il mod. 770 o il modello studi di settore/parametri.

16. NUOVO REGIME DEI CONTRIBUENTI MINIMI IN FRANCHIGIA

È introdotto, a **partire dal 2007**, un nuovo regime per le persone fisiche esercenti un'attività commerciale, agricola o professionale che nel 2006 hanno realizzato (ovvero, in caso di inizio attività prevedono di realizzare) un **volume d'affari non superiore a € 7.000** e non hanno effettuato o non prevedono di effettuare esportazioni. In particolare tale regime prevede:

- l'esonerazione dall'applicazione dell'IVA alle operazioni effettuate, nonché dagli adempimenti previsti ai fini IVA, ossia di fatturazione, registrazione, liquidazione e dichiarazione;
- il divieto di detrazione dell'IVA a credito sugli acquisti;
- l'obbligo di numerare e conservare le fatture d'acquisto e le bollette doganali nonché di certificare e comunicare telematicamente i corrispettivi all'Agenzia delle Entrate;
- l'obbligo di trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate l'ammontare delle operazioni effettuate.

Il nuovo regime ha **valenza ai fini IVA**; non sono previste particolari disposizioni ai fini reddituali e pertanto i soggetti **determineranno il reddito con le consuete modalità**. Non possono applicare il regime in esame i soggetti che adottano regimi speciali di determinazione dell'imposta, i soggetti non residenti e coloro che in via esclusiva o prevalente effettuano cessioni di fabbricati, di terreni edificabili e di mezzi di trasporto nuovi. L'applicazione del nuovo regime di franchigia, che prevede l'attribuzione di uno **speciale numero di partita IVA**, comporta la rettifica della detrazione ex art. 19-bis2, DPR n. 633/72. Nel caso di acquisti intracomunitari i contribuenti in franchigia sono tenuti ad integrare la fattura di acquisto ed a versare la relativa imposta entro il giorno 16 del mese successivo. Il regime perde efficacia a partire:

- dall'anno successivo a quello in cui è superato il limite di € 7.000;
- dall'anno in cui è superato il limite di € 10.500 (più del 50% del limite). In tale ipotesi è dovuta l'imposta relativa alle operazioni imponibili effettuate nell'intero anno, al netto dell'IVA detraibile sugli acquisti. È possibile **optare per l'applicazione dell'IVA nei modi ordinari**.

17. TRASMISSIONE TELEMATICA DEI CORRISPETTIVI

A **decorrere dal 2007** è introdotto l'obbligo, nei confronti dei soggetti non tenuti all'emissione della fattura (commercianti al minuto, ecc.), di trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate, distintamente per ogni punto vendita, l'ammontare complessivo dei corrispettivi giornalieri. Le modalità ed i termini di trasmissione dei dati saranno stabilite con un apposito Provvedimento. Contestualmente è **soppresso l'obbligo di certificazione dei corrispettivi tramite scontrino/ricevuta fiscale**. Rimane comunque fermo l'obbligo di emissione della fattura su richiesta del cliente.

18. DICHIARAZIONE E VERSAMENTI ICI

Dal **2007** è **soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI** nonché della comunicazione sostitutiva prevista dal Comune. La liquidazione dell'ICI dovrà avvenire nell'ambito del mod. UNICO o del mod. 730. I termini e le modalità di attuazione di tale novità saranno definiti con un apposito Provvedimento.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e porge cordiali saluti.

Studio Associato Bassetto - Campagner - De Faveri

RIPRODUZIONE VIETATA