

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, 5 ottobre 2006

CIRCOLARE INFORMATIVA

MANOVRA BIS 2006 - CONVERSIONE IN LEGGE DEL D.L. 223/2006 E ALTRI RECENTI PROVVEDIMENTI
(Legge n. 248/2006 e D.L. 258/2006)

(Riferimento nostra circolare del 10/07/2006)

Con la presente circolare desideriamo riassumere le modifiche e le integrazioni che la Legge 248/2006 ha apportato al D.L. 223/2006. Rammentiamo che le principali novità introdotte dal predetto D.L. sono state illustrate nella nostra circolare del 10/07/2006 e che la presente ne integra e modifica alcune parti.

1. NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

In materia di immobili la Legge di conversione ha introdotto rilevanti modifiche alla nuova disciplina prevista dal D.L. 223/2006 dello scorso 4 luglio. Pertanto la disciplina riguardante le cessioni e le locazioni immobiliari risulta essere ora la seguente.

1.1 LOCAZIONI

Si premette che ora **tutti** i contratti di locazione sono soggetti a registrazione.

1.1.1 Locazione fabbricati abitativi

Dal **12/08/2006** le locazioni di **fabbricati abitativi** sono **esenti dall'IVA** e sono soggette ad un'imposta di registro del 2%, a prescindere dal soggetto locatore e locatario.

1.1.2 Locazione fabbricati strumentali

Per quanto concerne le locazioni di **fabbricati strumentali** la regola generale è l'esenzione IVA. Le **eccezioni** (imponibilità IVA) sono date qualora:

- il locatario è un **sogetto non esercente attività d'impresa o di lavoro autonomo** (privato);
- il locatario è un soggetto IVA con un **pro rata di detraibilità inferiore** alla misura del 25%;
- il locatore ha deciso di **esercitare l'opzione** per l'imponibilità IVA; l'esercizio dell'opzione va espressamente indicato nel contratto di locazione. Per i contratti in corso al 04/07/2006 il recente provvedimento dell'Agenzia delle Entrate ha stabilito il termine del 30/11/2006 per la comunicazione dell'opzione.

1.1.3 Detrazioni IVA

Si evidenzia che, avendo la legge 248/06 modificato quanto stabilito originariamente dal D.L. 223/06, si dovrà procedere, in tal caso, all'emissione delle **note di addebito** per integrare le fatture per locazioni esenti emesse dal 04/07/2006.

In ogni caso la locazione di fabbricati strumentali è assoggettata ad **imposta di registro** con un'aliquota dell'1%.

Si rammenta che nel caso di locazioni esenti la normativa IVA stabilisce l'indetraibilità dell'IVA assolta sugli acquisti. Tuttavia la legge 248/06 ha ripristinato la possibilità di separare l'attività di locazione esente dalle altre attività imponibili per evitare il meccanismo del pro rata; inoltre, è stato soppresso l'obbligo di restituire parte dell'IVA, a suo tempo detratta, per l'acquisto degli immobili posseduti alla data del 04/07/2006 le cui locazioni attive sono ora esenti.

1.2 LEASING

1.2.1 Leasing fabbricati abitativi

Come per la locazione, il leasing di fabbricati ad uso abitativo è **esente IVA** ed è assoggettato ad un'imposta di registro del 2%

1.2.2 Leasing fabbricati strumentali

Vale quanto illustrato nel sovracitato punto 1.1.2

1.3 CESSIONI

1.3.1 Cessione fabbricati abitativi

Vengono distinte due situazioni, a seconda della natura del cedente:

- se il cedente è un'impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende il fabbricato **entro 4 anni** dalla data di ultimazione della costruzione/ultimazione dei lavori di ristrutturazione, la cessione è **imponibile ai fini IVA** ed è soggetta ad imposte di registro e ipocatastali in misura fissa;
- se il cedente è un **sogetto IVA che non ha effettuato la costruzione o ristrutturazione ovvero l'impresa di costruzione/ristrutturazione che vende oltre i predetti 4 anni**, la cessione è **esente IVA**, ed è assoggettata ad imposte di registro e ipocatastali rispettivamente nella misura del 7%, 2% e 1% (se si tratta di "prima casa" le imposte diventano rispettivamente del 3% e in misura fissa);

1.3.2 Cessione fabbricati strumentali

Ai **fini IVA** sono esenti le cessioni di fabbricati strumentali, salvo i casi in cui:

- la cessione, da parte delle **imprese di costruzione/ristrutturazione**, avvenga **entro 4 anni** dalla data di ultimazione dei lavori;

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

- l'acquirente sia un soggetto con un **pro rata** di detraibilità inferiore al 25%;
- l'acquirente sia un soggetto **privato non esercente attività d'impresa o di lavoro autonomo**;
- il cedente decida di **optare per il regime di imponibilità**.

Ai **fini delle imposte di registro e ipocatastali** si applicano l'imposta fissa (registro) e le aliquote rispettivamente del 3% e 1% (ipocatastali).

2. MANUTENZIONI EDILIZIE

2.1 ALIQUOTA AGEVOLATA I.V.A. DEL 10%

E' stata reintrodotta l'agevolazione dell'aliquota IVA al 10% per le prestazioni di servizi e l'acquisto di materiali utilizzati per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio. L'agevolazione si applica alle prestazioni e all'acquisto dei relativi materiali fatturati **a partire dal 01/10/2006**.

2.2 DETRAZIONE IRPEF 36%

A partire dal 01/10/2006, le spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, sono detraibili ai fini IRPEF nella misura del 36%, **nei limiti** di € 48.000 per abitazione.

3. NOVITA' IN MATERIA DI REDDITI DI LAVORO AUTONOMO

E' stato introdotto l'obbligo per i professionisti di avere un conto corrente bancario dedicato alla propria attività nel quale far confluire gli incassi delle parcelle e dal quale attingere per il pagamento delle spese inerenti l'attività stessa.

Inoltre i lavoratori autonomi possono 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:

- € 1.000 fino al 30/06/2007;
- € 500 dal 01/07/2007 al 30/06/2008;
- € 100 dal 01/07/2008.

I compensi incassati per contanti devono comunque essere depositati nel conto corrente bancario dedicato e non possono essere utilizzati senza previa transazione nel conto corrente.

4. NOVITA' IN MATERIA DI SOCIETA' NON OPERATIVE

L'articolo 35 del D.L. 223/06 modifica il previgente regime delle società non operative o "di comodo". Gli interventi riguardano l'innalzamento delle aliquote per stabilire se una società possa o meno rientrare tra le società "di comodo".

In caso affermativo le conseguenze sono:

- l'innalzamento delle aliquote per la determinazione del reddito minimo;
- l'impossibilità, qualora la società venga qualificata come "non operativa", di chiedere a rimborso, di cedere il credito IVA o di effettuare una compensazione dello stesso;
- l'impossibilità di riportare all'esercizio successivo il credito IVA annuale, qualora per 3 periodi d'imposta consecutivi non siano state effettuate operazioni attive rilevanti ai fini IVA.

Vi è comunque la possibilità di chiedere all'Agenzia delle Entrate la **disapplicazione** delle norme sopra elencate, qualora la società risulti "non operativa" in conseguenza di oggettive operazioni straordinarie in corso o di un periodo di "non normale svolgimento dell'attività" (es. "liquidazione").

5. NOVITA' IN MATERIA DI IRPEF

5.1 DETRAZIONE IRPEF COMPENSI INTERMEDIAZIONE ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE

A partire dal 01/01/2007 è possibile godere di una detrazione IRPEF pari al 19% delle spese sostenute per le spese sostenute per l'attività di intermediazione immobiliare in sede di acquisto dell'abitazione principale.

La detrazione in oggetto non può comunque superare il limite annuo massimo di € 190 (€ 1.000 x 19%).

5.2 PLUSVALENZE DERIVANTI DA CESSIONI DI IMMOBILI OGGETTO DI DONAZIONI

La **plusvalenza** realizzata a seguito di una cessione di un immobile acquisito per donazione è comunque **imponibile** ai fini delle imposte dirette qualora **non siano trascorsi almeno 5 anni** dalla data di acquisto/costruzione dell'immobile da parte del soggetto donante.

6. NUOVI OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE DA PARTE DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI

Su richiesta degli Uffici dell'Amministrazione Finanziaria, le banche e gli altri istituti finanziari e di credito hanno l'obbligo di comunicare e consegnare alla stessa dati, notizie e documenti inerenti qualsiasi rapporto intrattenuto con i clienti (operazioni effettuate, servizi prestati, garanzie prestate da terzi).

7. AMMORTAMENTO DI MARCHI E BREVETTI

La quota annua di ammortamento deducibile del costo dei diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, dei brevetti, dei processi, etc., è stabilita nella misura del 50%.

E' stata invece ridotta la quota annua di ammortamento deducibile del costo dei marchi d'impresa, che ora è pari a 1/18.

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

8. OBBLIGO DEL CARTELLINO DI RICONOSCIMENTO

A decorrere dal 1° ottobre 2006, il personale occupato nell'ambito dei cantieri edili, sia esso autonomo o dipendente, è **obbligato** ad essere munito di un tesserino di riconoscimento, **da tenere sempre esposto**. Il tesserino può essere predisposto liberamente, a condizione che riporti:

- nome, cognome, luogo e data di nascita del lavoratore;
- indicazione del datore di lavoro.

Per i datori di lavoro con meno di dieci dipendenti è sufficiente l'annotazione degli estremi del personale impiegato giornalmente nei lavori su un apposito registro di cantiere vidimato e da tenersi sempre sul luogo del lavoro.

Nel caso in cui nel cantiere siano presenti contemporaneamente più datori di lavoro o lavoratori autonomi, dell'obbligo in questione risponde il committente.

La **violazione** delle disposizioni sovraccitate comporta (al datore di lavoro) l'applicazione della sanzione amministrativa da Euro 100 a Euro 500 per ciascun lavoratore.

Se il lavoratore è provvisto di tesserino, ma questo non viene ben esposto, sarà egli stesso ad essere punito con una sanzione amministrativa da Euro 50 a Euro 300.

9. DETRAZIONE I.V.A. SU ACQUISTO AUTOVETTURE E ISTANZA DI RIMBORSO A SEGUITO DELLA SENTENZA DELLA CORTE DI GIUSTIZIA CE

Con il DL 258/2006, pubblicato sulla G.U. 15.9.2006 n. 258, è stato stabilito che l'IVA non detratta in passato, dal 01/01/2003 al 13/09/2006, sugli acquisti dei beni e servizi indicati nell'art. 19-bis1 co. 1 lett. c) e d) del DPR 633/72 (autovetture aziendali, carburanti e lubrificanti), può essere recuperata esclusivamente mediante un'apposita istanza di rimborso da presentare entro e non oltre il 15.12.2006. L'Agenzia delle Entrate provvederà ad approvare il modello per l'istanza di rimborso entro il 31/10/2006.

Nell'istanza inoltre l'IVA chiesta a rimborso deve essere decurtata della quota di imposte dirette, e dei contributi previdenziali, non versate in precedenza in conseguenza del maggior costo deducibile.

Per gli acquisti di beni e servizi sopra indicati, effettuati a partire dal 14/09/2006, è già possibile eseguire la relativa detrazione in sede di liquidazione periodica.

La clientela interessata a procedere al predetto rimborso è invitata a contattare lo studio per valutare la convenienza a tale richiesta.

Rammentiamo che in conseguenza delle nuove scadenze per l'anno 2007, evidenziate nella precedente circolare del 10/07/2006, il nostro studio dovrà anticipare ulteriormente la chiusura della contabilità per l'anno 2006. Invitiamo pertanto la clientela a predisporre la relativa documentazione e a consegnarla al nostro studio in tempi brevi, possibilmente entro il 15/02/2007.

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

Studio Associato Bassetto - Campagner - De Faveri

RIPRODUZIONE VIETATA