

Master Universitario di II Livello
Introduzione al Diritto
Tributario Professionale
IV EDIZIONE 2008/2009

LA FISCALITA' IMMOBILIARE

a cura di

Giuseppe Gargiulo

dottore commercialista e revisore contabile in Roma

Sommario

- 1. Immobili ed imposte sui redditi**
 - **Premessa**
 - **Redditi fondiari: terreni e fabbricati**
 - **Redditi diversi di natura immobiliare**
 - **Gli immobili nel reddito d'impresa**
- 2. Il nuovo regime Iva/Registro delle principali operazioni immobiliari.**
- 3. Norme di contrasto all'evasione nel settore immobiliare.**
- 4. Disciplina delle società non operative**
- 5. La fiscalità delle società Immobiliari e scelte di convenienza**
- 6. Fondi Immobiliari**

Immobili ed imposte sui redditi

1. **PREMESSA**

E' noto che il TUIR non contiene una definizione generale ed unitaria di reddito imponibile. In esso vengono, invece, definite e disciplinate le singole "categorie di reddito" (art. 6). In particolare, i redditi prodotti dagli immobili possono rientrare, a seconda delle circostanze che andremo ad analizzare, tra le seguenti categorie:

- q **"Redditi fondiari"**: per gli immobili (terreni e fabbricati) posseduti al fuori dell'esercizio di impresa (da parte di persone fisiche, enti non commerciali, società semplici e società ed enti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia); gli immobili posseduti dalle c.d. "società commerciali" danno, invece, luogo sempre a redditi d'impresa.
- q **"Redditi diversi"**: ad esempio, le plusvalenze relative ad immobili posseduti al fuori dell'esercizio di impresa (da parte di persone fisiche, enti non commerciali, società semplici e società ed enti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia).
- q **"Redditi d'impresa"**: per gli immobili posseduti nell'esercizio di impresa (in base al principio della c.d. "forza di attrazione del reddito d'impresa") ovvero "reddito di lavoro autonomo" per quelli strumentali all'esercizio di di arti e professioni.

2. I REDDITI FONDIARI : PROFILI INTRODUTTIVI

I «redditi fondiari» sono i redditi inerenti a terreni e fabbricati situati nel territorio dello Stato (art. 25), che sono iscritti (o sono iscrivibili) in catasto con attribuzione di rendita.

La caratteristica dei redditi fondiari è quella di essere determinati, in via generale (e salvo quanto si dirà con riferimento ai fabbricati locati), sulla base delle rendite risultanti dal Catasto, le quali esprimono non il reddito effettivo ma una mera stima del reddito “medio-normale” ritraibile dall’immobile.

Dal punto di vista soggettivo, sono suscettibili di produrre redditi fondiari solo gli immobili posseduti da :

- da persone fisiche e società semplici (soggetti IRPEF) al di fuori dell’esercizio di una attività d’impresa,
- da enti non commerciali (soggetti IRES) al fuori dell’esercizio di un’attività di impresa,
- nonché dagli enti e le società non residenti privi di “stabile organizzazione” d’impresa in Italia (soggetti IRES).

Gli immobili posseduti nell’esercizio di impresa (individuale o societaria) invece non danno luogo a redditi fondiari ma a partecipano alla formazione del “reddito d’impresa” (c.d. forza di attrazione al reddito d’impresa) con i criteri che andremo ad esaminare nel prosieguo. ⁵

2. I REDDITI FONDIARI : PROFILI INTRODUTTIVI (segue)

I “redditi fondiari” si dividono a loro volta in:

è redditi dei terreni (che si dividono in redditi dominicali e redditi agrari), e

è redditi dei fabbricati

A tale distinzione corrisponde un catasto dei terreni (o catasto rurale) ed un catasto dei fabbricati (o catasto urbano). Le unità immobiliari sono iscritte al catasto, con assegnazione di categoria, classe e rendita. I terreni sono iscritti in catasto a mezzo di particelle (ossia porzioni contigue di terreno, aventi medesima qualità e classe, a cui è attribuita una certa rendita c.d. classamento) e sono individuati e misurati con mappe planimetriche collegate a punti trigonometrici. Il reddito catastale (sia dei terreni sia dei fabbricati) è un reddito medio-ordinario che viene attribuito - in base a determinati parametri di estimo fissati dal legislatore - a ciascun immobile al momento della sua iscrizione nel Catasto (che avviene sulla base di una procedura automatizzata telematica DOCFA). Il reddito catastale non è quindi il reddito effettivo ritratto dall'immobile ma una stima del reddito “medio-normale” ritraibile dall'immobile.

Sulla legittimità costituzionale dell'attuale sistema catastale si è espressa favorevolmente la Corte costituzionale n. 229/1985 (pubblicata in “Rass. Trib.”, 1986, II, 699, con nota di D'AMATI, *Profili costituzionali del catasto*).

2. I REDDITI FONDIARI: PROFILI INTRODUTTIVI (segue)

La rendita catastale attribuita agli immobili (fabbricati e terreni) tiene conto forfettariamente dei costi relativi alla produzione del reddito “medio-normale” ritraibile dall'immobile (esprimendo quindi un reddito netto).

L'imputazione del reddito fondiario al periodo d'imposta deve avvenire proporzionalmente alla durata del possesso del bene.

Ne discende che, in caso di mutamenti di titolarità dell'immobile (sia terreno che fabbricato) nel corso dell'anno, il reddito fondiario viene imputato ai diversi titolari in base alla durata del rispettivo periodo di possesso.

In caso di contitolarità di diritti reali dello stesso tipo sul medesimo immobile (es. comproprietà), ciascuno dei titolari dovrà imputarsi una parte del reddito fondiario proporzionale alla sua quota.

In caso di contitolarità di diritti reali di tipo diverso (ad es. nuda proprietà e usufrutto) sul medesimo immobile, il reddito è in linea di principio attribuito al titolare del diritto reale che attribuisce il possesso (nella specie l'usufrutto).

In caso di immobili dati in locazione, l'imputazione a periodo dei canoni avviene in proporzione alla relativa maturazione, e la mancata riscossione è rilevante solo in ipotesi limitate (conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità con attribuzione di credito d'imposta)

Il criterio di collegamento per stabilire se i redditi fondiari dei « non residenti » si considerano prodotti in Italia è basato sulla localizzazione dell'immobile nel territorio ⁷ dello Stato (art. 20 lett. a).

2. I REDDITI FONDIARI: REDDITI DEI TERRENI

I redditi dei terreni si dividono in:

- a) reddito dominicale (è il reddito medio ordinario imputato al proprietario o al titolare di altro diritto reale sul fondo ed esprime il reddito medio ordinario ritraibile dalla semplice possesso del fondo (a prescindere dalla attività svolta)
- b) reddito agrario (è il reddito medio normale ritraibile dall'esercizio sul fondo di una attività agricola)

Con riferimento ai redditi inerenti ai terreni occorre precisare, in primo luogo, che, per dare luogo a “reddito fondiario” (nelle sue due componenti “dominicale” e “agrario”), essi devono essere “*atti alla produzione agricola*”.

La suddetta qualificazione risulta dal catasto (e non assume, a tal fine, alcun rilievo la destinazione urbanistica del terreno).

2. I REDDITI FONDIARI: REDDITI DEI TERRENI

Non si considerano, pertanto, produttivi di reddito fondiario (vedi art. 27, comma 2) in quanto “non atti alla produzione agricola”:

- a) i terreni adibiti a pertinenza di fabbricati urbani (es. giardini, parcheggi ed autorimesse (i quali non producono reddito fondiario autonomo, concorrendo alla stima della rendita del fabbricato di cui costituiscono pertinenza) e quelli destinati a pubblici servizi gratuiti**
- b) terreni (che ancorché potenzialmente atti alla produzione agricola) che risultano concessi in affitto per usi non agricoli (es. terreni “agricoli” adibiti ad attività di rimessaggio, campeggio, riserva di caccia, cava, etc.). Il canone di locazione di questi terreni dà luogo, infatti, a «redditi diversi » ai sensi dell'art. 67 lett. e), mentre l'esercizio diretto di tali attività da parte del proprietario del terreno darà luogo a reddito d'impresa.**
- c) terreni relativi a società di forma commerciale e quelli relativi ad imprese commerciali individuali che concorrono a formare sempre reddito d'impresa secondo le regole che andremo a vedere (che variano per i “terreni-merce”, i “terreni-strumentali” ed i “terreni-patrimonio”).**

2. I REDDITI FONDIARI I: REDDITI DEI TERRENI (segue)

Il reddito catastale attribuito al terreno ricomprende anche quello di eventuali “costruzioni rurali” esistenti su di esso, destinate ad esempio ad abitazione dei coltivatori, alla custodia del bestiame o degli attrezzi etc.

Tali fabbricati c.d. «rurali » non danno perciò luogo ad un reddito fondiario autonomo (art. 39), né sono soggetti ad ICI, a condizione che siano effettivamente adibiti agli usi agricoli consentiti. Con l'art. 1 comma 5 della legge 26 giugno 1990 n. 165 è stato disposto l'inserimento nel catasto dei fabbricati anche degli immobili rurali, allo scopo di tener sotto controllo un patrimonio immobiliare frequentemente utilizzato per usi non agricoli.

Si segnala che con il collegato alla Finanziaria 2008 sono stati riformulati, in modo per alcuni versi più stringente, i requisiti per la ruralità fiscale dei fabbricati (sulla base anche dei chiarimenti già forniti dalla Agenzia del Territorio nella Circ. n. 7 del 15.6.2007).

2. I REDDITI FONDIARI: REDDITI DEI TERRENI (segue)

I redditi fondiari relativi ai terreni “agricoli” sono sempre determinati (a differenza di quelli relativi ai fabbricati) in base alla rendita catastale, anche se dati in affitto a terzi per usi agricoli, con la conseguenza che il canone di locazione del fondo rustico effettivo percepito dal proprietario non sarà mai tassato in capo a quest’ultimo in modo analitico (il quale sarà assoggettato ad imposizione solo sul “reddito dominicale”, a meno che il canone percepito non sia inferiore a quest’ultimo per via di regimi legali di determinazione del canone, nel qual caso quest’ultimo prende il posto del reddito dominicale ai sensi dell’art. 29, comma 1).

Il canone di affitto in questione non sarà deducibile per il conduttore del fondo agricolo (il quale sarà assoggettato ad imposizione su base catastale sul “reddito agrario”).

2. I REDDITI FONDIARI: REDDITI DEI TERRENI (segue)

Il CATASTO TERRENI contiene la descrizione topografica di ciascun terreno, con l'indicazione della sua classe appartenenza e del reddito medio annuo da ciascuno di essi ritraibile (rendita).

Ai fini della formazione del catasto vengono effettuate sia operazioni geometrico-topografiche, sia operazioni economiche o di stima tendenti ad attribuire al terreno un reddito medio-ordinario, basato sulla produzione agricola da esso ritraibile a seconda del genere di coltivazione su di esso praticata.

Al fine di consentire l'aggiornamento delle risultanze catastali, il contribuente ha l'obbligo di comunicare eventuali variazioni d'uso (alle quali dovrà attenersi — dopo averle effettuate — anche prima che l'ufficio catastale provveda materialmente ad annotare la variazione nei registri).

2. I REDDITI FONDIARI: REDDITI DEI TERRENI (segue)

Eventuali aumenti del reddito potenziale, per miglioramento della qualità di coltura e della classe dei terreni, devono essere dichiarati al catasto, ai sensi dell'art. 27 comma 2, e la nuova rendita deve essere applicata a partire dall'esercizio successivo. Se il contribuente ha adottato coltivazioni meno redditizie, ha l'onere di segnalarlo (art. 27 comma 3); lo stesso accade per eventuali perdite per mancata coltivazione ed eventi naturali (come siccità, inondazioni, incendi, grandinate, etc.), nel qual caso — a seconda del tipo di evento — il reddito fondiario viene eliminato o ridotto (artt. 28 e 32).

Con il Decreto Bersani-Visco e poi anche con la Finanziaria 2008 sono state introdotte delle norme relative al c.d. **“riclassamento automatico”** dei terreni che sono oggetto di istanze (o comunicazioni) relative alla richiesta di contributi agricoli di fonte comunitaria (in base ad un procedimento che vede coinvolte l'AGEA e l'Agenzia del Territorio). Le nuove rendite così attribuite (salvo il diritto di ricorso) sono efficaci, a seguito di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, dalla data in cui è stata presentata all'AGEA la dichiarazione relativa all'uso dei suoli.

2. I REDDITI FONDIARI: REDDITI DEI TERRENI (segue)

Il reddito catastale dei terreni agricoli si divide, come già detto, in:

- è una quota denominata “ reddito dominicale” , attribuita al proprietario o al titolare di altro diritto reale di godimento sul terreno agricolo (es. enfiteusi, usufrutto, che attribuiscono il possesso del fondo agricolo) a fronte del reddito ritraibile dal medesimo, senza esercitare direttamente alcuna attività agricola;**
- è una seconda quota, denominata “ reddito agrario” (art. 29) è invece attribuita (art. 30) a chi coltiva il terreno, anche in base a un contratto di affitto (diritto personale di godimento, che attribuisce la mera detenzione). Esso esprime la parte del reddito medio normale dei terreni imputabile all'esercizio di una attività agricola, nei limiti delle potenzialità del terreno.**

Entrambe le componenti del reddito catastale del terreno (dominicale ed agrario) saranno ovviamente attribuite allo stesso proprietario (o titolare di altro diritto reale di godimento, es. usufruttuario) ove questi eserciti direttamente o tramite dipendenti (braccianti) l'attività agricola sul terreno.

2. I REDDITI FONDIARI: I REDDITI DEI TERRENI - CONFINI TRA REDDITO AGRARIO E REDDITO D'IMPRESA

Come sottolineato in precedenza, il «reddito agrario» esprime il reddito medio - ordinario dell'imprenditore agricolo, determinato secondo un criterio forfettario catastale, distinguendosi, quindi, dall'ordinaria tassazione “analitica” dell'impresa commerciale, basata sui costi e i ricavi effettivi. Esso esprime, quindi, il reddito medio normale ritraibile dallo svolgimento di una attività agricola sul fondo, nei limiti delle potenzialità del terreno stesso.

Onde assicurare un collegamento tra potenzialità produttiva del terreno e reddito agrario determinato su tariffe d'estimo catastali ed evitare, per contro, l'applicazione di questi criteri forfettari anche ad attività d'impresa o attività agricole non dipendenti dal terreno, nei cui confronti le stime catastali basate sulla produttività intrinseca del fondo agricolo non avrebbero significato, occorre stabilire, ai fini fiscali, un confine tra reddito agrario e reddito d'impresa (es. attività di rivendita o trasformazione di prodotti agricoli non rivenienti dal fondo) .

2. I REDDITI FONDIARI: I REDDITI DEI TERRENI - CONFINI TRA REDDITO AGRARIO E REDDITO D'IMPRESA (segue)

Per quanto riguarda l'attività di pura coltivazione del fondo e la selvicoltura, essendo in rapporto diretto con il terreno, non presenta i rischi suddetti, e dà luogo comunque a reddito agrario, anche se effettuata con tecniche moderne o sofisticate, come la coltivazione in serra.

Quando la superficie produttiva è aumentata attraverso scaffalature o altri supporti, il reddito catastale è aumentato nella stessa proporzione (ad esempio se la superficie è stata aumentata dal 10 per cento anche il reddito catastale sarà aumentato in modo corrispondente, secondo l'art. 56-bis comma 1), fermo restando che la superficie a ciò adibita non può eccedere il doppio della superficie del terreno sui cui la produzione insiste .

Danno luogo a reddito agrario anche le attività connesse alla coltivazione dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti agricoli rientranti nelle categorie individuate con decreto ministeriale, purché siano ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del terreno medesimo.

2. I REDDITI FONDIARI: I REDDITI DEI TERRENI - CONFINI TRA REDDITO AGRARIO E REDDITO D'IMPRESA (segue)

Riguardo alla nozione di attività agricola, deve inoltre osservarsi che le modifiche apportate dal legislatore al concetto civilistico di impresa agricola (si veda il nuovo art. 2135 del c.c.), ormai basata sulla nozione di sfruttamento di un ciclo biologico, e non più sullo sfruttamento del solo terreno, hanno indotto anche il legislatore tributario a modificare la originaria formulazione dell' art. 33 lett. c, del TUIR (secondo cui la trasformazione e la commercializzazione davano luogo a reddito fondiario solo se avevano ad oggetto beni ottenibili, per almeno la metà, dal terreno, e rientravano inoltre nell'«esercizio normale dell'agricoltura»).

A seguito della riforma del concetto civilistico di attività agricola, danno luogo a reddito agrario, ai fini fiscali, anche le attività agricole, caratterizzate dal «ciclo biologico», e insistenti su un terreno agricolo, purché aventi le caratteristiche indicate con appositi regolamenti. Tutte le attività in esame sono quindi state assoggettate alle varie forfetizzazioni previste nell'art. 56-bis del TUIR.

2. I REDDITI FONDIARI: I REDDITI DEI TERRENI - CONFINI TRA REDDITO AGRARIO E REDDITO D'IMPRESA

La determinazione catastale del “reddito agrario” (derivante da attività di coltivazione, sfruttamento di un ciclo biologico ed allevamento) si sostituisce, quindi, al reddito effettivo e rende irrilevanti gli effettivi ricavi della coltivazione, come pure le altre componenti positive del reddito comunque connesse all'attività agricola. Si pensi ad esempio alle plusvalenze per cessione di beni strumentali ovvero i contributi CEE di sostegno alla produzione agricola, agli interessi attivi e agli altri proventi derivanti dall'utilizzazione occasionale delle attrezzature. D'altro canto sono irrilevanti i costi effettivi per acquisti di scorte, sementi, salari ai braccianti, ammortamenti del macchinario, interessi passivi (i quali tuttavia sono deducibili quali oneri deducibili dal reddito complessivo IRPEF dell'agricoltore).

2. I REDDITI FONDIARI: I REDDITI DEI TERRENI - CONFINI TRA REDDITO AGRARIO E REDDITO D'IMPRESA (segue)

Per quanto riguarda l'attività di allevamento, essa dà luogo a reddito agrario nei limiti del numero di capi alimentabili con mangimi astrattamente ottenibili per almeno un quarto dal terreno (art. 32 lett. b); tale numero di capi è stabilito con decreto del ministero delle finanze di concerto col ministero dell'agricoltura. L'attività eccedente tali limiti non darà luogo a “reddito agrario”, ma a “reddito d'impresa” determinabile, tuttavia, non a costi e ricavi effettivi ma secondo criteri forfettari, basati sul numero dei capi allevati (analogamente alle produzioni vegetali su superfici eccedenti). E' salva l'opzione per il regime ordinario a costi e ricavi effettivi. L'allevatore può quindi essere titolare di due categorie di reddito: reddito agrario e reddito d'impresa (per la parte eccedente).

2. I REDDITI FONDIARI : I REDDITI DEI FABBRICATI

Il redditi dei fabbricati (art. 36) è quello “medio-ordinario” ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana, intesa come costruzione stabile o porzione di essa suscettibile di reddito autonomo e comprensiva dell'area occupata e di quelle pertinenziali.

Tali redditi catastali sono attribuiti soltanto a chi possiede il bene a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento.

In caso di coesistenza di due diritti reali sullo stesso immobile il reddito deve essere dichiarato dal titolare del diritto che attribuisce il possesso (inteso in senso giuridico ai sensi degli artt. 1140 e seguenti del c.c.) dell'immobile; ad esempio, nel caso di immobile gravato da usufrutto, il reddito dovrà essere dichiarato dall'usufruttuario e non dal titolare della nuda proprietà.

Dato che né la locazione né il comodato attribuiscono il possesso del bene (ma la mera detenzione), gli immobili dati in comodato (gratuito) a terzi danno luogo comunque a un reddito catastale per il proprietario, mentre le sublocazioni danno luogo (in capo al sub-locatore) a «redditi diversi». Ugualmente costituiscono redditi diversi (art. 67 lett. h) i proventi derivanti dalla cessione dell'usufrutto sul fabbricato, attraverso il quale, altrimenti, si sarebbe potuta aggirare la determinazione del reddito attraverso il canone di locazione (se²⁰ maggiore della rendita)

2. I REDDITI FONDIARI : I REDDITI DEI FABBRICATI (segue)

Anche i redditi dei fabbricati sono basati sulle rendite catastali calcolate in base alle tariffe d'estimo. L'attuale sistema di calcolo della rendita si basa sul numero dei vani catastali dell'appartamento, a ciascuno dei quali corrisponde un reddito, attribuito a ciascun comune; il calcolo, relativamente alle abitazioni, è basato sulla attribuzione di un valore predeterminato per ogni « vano catastale » (sostanzialmente il numero delle stanze, variabile in base alla città, alla classe catastale e alla categoria; questo procedimento rileva anche per il calcolo dell'ICI e della base imponibili ai fini delle imposte di registro, successioni).

Il reddito fondiario dei fabbricati non ancora accatastati dovrà essere stimato in base alle caratteristiche di immobili simili censiti (art. 37 comma 4) a partire, per gli immobili di nuova costruzione, dalla data in cui il fabbricato è divenuto atto all'uso cui è destinato (art. 37).

Costituisce reddito fondiario anche il reddito figurativo dei fabbricati utilizzati direttamente dal titolare (ossia non affittati), ad eccezione dell'immobile utilizzato come abitazione principale (c.d. « prima casa »), escluso dal reddito imponibile grazie alla deduzione di cui all'art. 10 comma 3-bis. Per le abitazioni, diverse dalla prima casa, se non affittate, la rendita catastale è aumentata di 1/3 (art. 41)

2. I REDDITI FONDIARI: I REDDITI DEI FABBRICATI

Come anticipato, i casi di divergenza tra il “reddito catastale” e quello effettivamente ritratto dall'immobile sono regolati, per i fabbricati, diversamente da quanto previsto per i terreni.

Infatti, per i fabbricati locati si tassa — se superiore alla rendita catastale — il canone di locazione pattuito, ridotto del 15% a titolo di forfettizzazione delle spese di manutenzione, riparazione etc. (art. 37 comma 4-bis).

La non percezione dei canoni pattuiti rileva solo al momento di convalida di un procedimento di sfratto per morosità, nel qua caso spetta un credito d'imposta per l'IRPEF versata sui canoni di cui si sia accertato giudizialmente l'effettivo mancato pagamento.

3. I REDDITI DIVERSI DI NATURA IMMOBILIARE

Generano “redditi diversi” di natura immobiliare (art. 67 TUIR)

- A)** I redditi di immobili situati all'estero (art. 67 lette. f) , che si determinano infatti con riferimento all'eventuale valutazione catastale estera (art. 70 comma 2)). Si è detto infatti, a proposito dei redditi fondiari, che il particolare sistema catastale per essi previsto è applicabile solo per i fabbricati siti nel territorio dello Stato.
- B)** I redditi immobiliari non determinabili catastalmente (art. 67 lett. e), come ad esempio quelli dei terreni locati per uso non agricolo ma imprenditoriale (es. attività di campeggi, rimessaggi, poligoni di tiro, circuiti di motocross, etc.).
- C)** I proventi derivanti dalla concessione in usufrutto o in sublocazione di immobili, previsti dalla prima parte dell'art. 67 lett. H. In questi casi manca, per dare luogo a reddito fondiario, il possesso dell'immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale. Nel caso della concessione in usufrutto il contribuente resta, infatti, titolare della nuda proprietà che non attribuisce il possesso, spettante invece all'usufruttuario; nel caso della sub-locazione il contribuente (sub-locatore) è invece titolare di un diritto personale di godimento (che attribuisce, com'è noto, la detenzione e non il possesso).

3. I REDDITI DIVERSI DI NATURA IMMOBILIARE (segue)

D) le plusvalenze costituenti “reddito diverso,” indicate alle lett. a), b) e c) dell'art. 67, tra le quali vi rientrano quelle su immobili non destinati ad abitazione principale del contribuente ove la vendita avvenga entro cinque anni dall'acquisto (mentre sono non imponibili le vendite ultraquinquennali), nonché quelle da attività lottizzazione di terreni e cessione dei relativi terreni o degli edifici su di essi costruiti (a prescindere dal numero di anni dall'acquisto), e le da cessione di aree suscettibili (al momento della cessione medesima) di utilizzazione edificatoria (art. 67 lett. b). Sono tassate anche le cessioni di immobili pervenuti per donazione. Le plusvalenze sono determinate dall'art. 68, in via generale (e salve alcune regole specifiche) in base alla differenza tra importo ricavato e prezzo di acquisto.

Lo stesso articolo regola in base al principio di cassa l'imputazione al periodo d'imposta dei proventi in esame; l'ipotesi di dilazione del corrispettivo è affrontata stabilendo che al compenso percepito nel periodo d'imposta deve essere contrapposta una quota parte percentuale dei rispettivi costi.

3. I REDDITI DIVERSI DI NATURA IMMOBILIARE (segue)

Nell'ambito dei "redditi diversi" costituiscono plusvalenze imponibili anche quelle derivanti da cessioni di immobili pervenuti per donazione, ove l'acquisto da parte del donante dell'immobile sia avvenuto entro cinque anni dal momento della vendita da parte del donatario. Il donante subentra nel costo di acquisto o costruzione del donatario ai fini del calcolo della plusvalenza.

3. I REDDITI DIVERSI DI NATURA IMMOBILIARE (segue) - RIVALUTAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI POSSEDUTI FUORI DALL'ESERCIZIO D'IMPRESA

- è Si segnala che nel corso degli ultimi anni diverse leggi (da ultimo la legge finanziaria per il 2008) hanno concesso la possibilità di procedere alla rideterminazione del costo fiscale dei terreni posseduti, alla data del 1 gennaio 2008, al di fuori dell'esercizio d'impresa, i quali se ceduti sono suscettibili di generare plusvalenze costituenti "redditi diversi".
- è A tal fine si doveva procedere a far redigere una relazione giurata di stima del terreno entro un determinato termine (ma comunque prima della vendita del terreno) e sul relativo valore di perizia si doveva pagare (in una unica soluzione o in tre rate annuali) una imposta sostitutiva del 4%.
- è Il valore così rivalutata costituisce il nuovo costo fiscale di partenza ai fini del calcolo delle successive plusvalenze.
- è Soggetti ammessi: persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e società non residenti prive di s.o. in Italia.

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO)

I redditi derivanti da immobili (fabbricati e terreni) posseduti da imprenditori commerciali individuali o da società commerciali non generano mai redditi fondiari ma danno luogo a reddito di impresa (ex. artt. 43, 65 ed 81 del TUIR).

Infatti, in base al principio di “attrazione al reddito d'impresa”, tutti i redditi degli immobili appartenenti a società commerciali, o relativi ad imprese commerciali individuali, concorrono a formare il reddito d'impresa e non sono tassati autonomamente come redditi fondiari.

Per quanto riguarda i terreni agricoli posseduti da società di persone di forma commerciale (s.n.c. e s.a.s.), società a responsabilità limitata (s.r.l.) e società “cooperative”, anche se utilizzati per svolgere attività agricola, essi danno luogo ai fini fiscali a reddito d'impresa (a costi e ricavi effettivi), ma

- se utilizzati direttamente per lo svolgimento di attività agricola;
- se le suddette società rivestono la qualifica di società agricole ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs 24 marzo 2004, n. 99,

vi è la possibilità di optare – in luogo della tassazione a costi e ricavi “effettivi” (secondo le regole fiscali del reddito d'impresa) - per l'imposizione secondo le regole dei redditi fondiari (ex. art. 1, c. 1093, L.296/2006).

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Al riguardo, è opportuno ricordare che in base all'art. 65 TUIR i «beni relativi all'impresa» sono identificati come segue:

a) sono automaticamente «relativi all'impresa » tutti i beni (mobili ed immobili) appartenenti a società commerciali (spa, sapa, srl, snc, sas)

b) per le imprese individuali, i beni «relativi all'impresa » si distinguono dal resto dei beni «personali» dell'imprenditore (costituenti il c.d. «patrimonio privato») secondo criteri basati in parte sulla natura dei beni ed in parte sulla volontà dell'imprenditore. In particolare, i beni mobili, le materie prime, le merci e i beni strumentali (diversi dagli immobili) si considerano comunque relativi all'impresa (art. 65 comma 1), indipendentemente dalla volontà dell'imprenditore. Gli immobili posseduti dall'imprenditore commerciale individuale, persino se direttamente utilizzati per l'esercizio dell'impresa (es. negozio), possono essere esclusi dal regime dei beni d'impresa semplicemente non indicandoli nell'inventario dei beni dell'impresa. L'imprenditore può comunque optare per l'inclusione di tali beni tra quelli relativi all'impresa, indicandoli con questa qualifica nell'inventario redatto e vidimato ai sensi dell'art. 2217 c.c (o nei registri Iva o beni ammortizzabili se in semplificata).

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Il passaggio del bene immobile dalla sfera privata a quella d'impresa pone il problema della sua valutazione ai fini fiscali.

Art. 65, c. 3-bis, del TUIR disciplina solo il caso dei beni immobili che si configurino come strumentali (per natura o destinazione), facendo riferimento al costo di acquisto o produzione (maggiorato del 3% per anno intercorso).

Non ci sono disposizioni sugli immobili costituenti beni-merce e su quelli costituenti beni patrimonio (non strumentali).

Dovrebbe applicarsi la regola del valore normale, ma essa – applicata senza correttivi - si presta a rischi di arbitraggi fiscali (salti d'imposta) atteso che potrebbe consentire di “non tassare” plusvalenze maturate su tali beni fuori dal regime dei beni d'impresa, che ove ceduti a terzi a titolo oneroso sarebbero state altrimenti imponibili come “redditi diversi” (si pensi ad esempio ad un terreno edificabile destinato alla lottizzazione, costruzione e vendita che viene immesso senza pagare tasse nel regime dei beni d'impresa rivalutato al suo valore normale). In tali casi si dovrebbe dare preferenza al criterio del costo.

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Gli immobili posseduti nell'esercizio di impresa (che non generano reddito fondiario) si distinguono in:

è "beni-merce" alla cui produzione e scambio è diretta l'attività di impresa (si pensi alle società di costruzioni ed alle società di compravendita immobiliare) che concorrono a formare il reddito d'impresa a "costi, ricavi e rimanenze" (nel bilancio sono classificati tra le "rimanenze" incluse nell'attivo circolante per i soggetti non IAS ovvero nell'attivo corrente per i soggetti IAS);

è "beni diversi dai beni merce" (strumentali e non strumentali anche detti "beni patrimoniali"), che possono generare plusvalenze e/o minusvalenze (ove venduti), ammortamenti (ove strumentali ed ammortizzabili) e ricavi da locazione (ove locati a terzi). In bilancio sono classificati tra le immobilizzazioni per i soggetti non IAS ovvero tra le attività non correnti per i soggetti IAS

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Circa la corretta classificazione dei beni immobili nelle suddette categorie, qualche volta può crearsi una contraddizione tra « oggetto effettivo » dell'attività dell'impresa e “oggetto statutario” dell'attività medesima. Ad esempio, negli statuti è spesso prevista la compravendita di immobili, mentre talvolta un immobile può essere acquisito in modo isolato ed episodico e spesso può mancare addirittura una « attività d'impresa », specie nel caso di società che sono esclusivamente titolari di un bene immobile (si veda normativa su società di comodo). Possibili arbitraggi di classificazione con scopo elusivo.

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Gli immobili relativi ad imprese e diversi da quelli costituenti “beni-merce”) si dividono, come detto, in: 1) strumentali e 2) non strumentali.

I beni immobili strumentali possono essere tali *per natura* o *per destinazione*.

I beni immobili sono strumentali per natura quando hanno caratteristiche tali da consentirne soli usi industriali o commerciali e che richiederebbero radicali trasformazioni per essere adibiti ad uso abitativo (i.e. cat. A /10, B, C, D ed E). Negli altri casi possono esserlo per destinazione.

I fabbricati ad uso abitativo (da A/1 ad A/11, escluso l'A10) si considerano in via generale non strumentali (ossia “immobili patrimonio”), anche se locati a terzi e l'attività d'impresa consiste proprio nella gestione immobiliare attraverso la locazione a terzi (la locazione a terzi è considerata una forma di godimento passivo del bene che non ne implica l'uso per una attività commerciale in senso proprio). Gli immobili abitativi possono, tuttavia, essere considerati strumentali per destinazione, quando sono utilizzati “esclusivamente” come bene servente l'attività dell'impresa o di lavoro autonomo (si pensi all'appartamento adibito ad agenzia di assicurazione e di proprietà dello stesso agente assicurativo, o l'immobile adibito in via esclusiva a sede; ma non vi rientrano gli immobili³² abitativi destinati alla locazione a terzi).

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

In tali casi (fabbricati abitativi strumentali per destinazione in via esclusiva) il bene si considera o «strumentale» per l'esercizio di una impresa commerciale o di una attività professionale e non genera quindi reddito fondiario (non si deve cioè dichiarare la rendita). Ciò tende ad evitare che la tassazione fondiaria si sovrapponga a quella che implicitamente avviene nell'ambito del reddito d'impresa o di lavoro autonomo, dei quali l'immobile strumentale costituisce un fattore produttivo (se non esistesse l'immobile occorrerebbe infatti prenderlo in locazione e i relativi canoni diminuirebbero il reddito professionale o d'impresa).

Nel caso di fabbricati abitativi ad utilizzazione promiscua (i.e. in parte a fini abitativi personali ed in parte a fini imprenditoriali o professionali) utilizzati da parte dell'imprenditore individuale o del professionista, il reddito fondiario è, invece, computato interamente, ma la doppia imposizione è evitata, in via generale, attraverso la deduzione dal reddito di lavoro autonomo o d'impresa di un importo pari al 50% della rendita (art. 54 c. 2 per il lavoro autonomo e 64 c. 2 per l'impresa), ovvero del 50% del canone di locazione (anche finanziaria), a condizione che l'imprenditore/professionista non abbia altro immobile già adibito esclusivamente all'esercizio attività. Per i lavoratori autonomi, si precisa che per gli immobili promiscui acquistati in leasing tra il 2007 ed il 2009 si deduce il 50% del canone di leasing (ridotto di 1/3 nel corso di quel periodo). Per quelli acquistati a partire dal 2010 si torna al vecchio regime (ante 2007) di non deducibilità del canone di leasing, con³³ deducibilità del 50% della sola rendita catastale.

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Gli immobili non strumentali (c.d. immobili patrimonio) delle imprese commerciali sono quindi sostanzialmente i terreni agricoli e fabbricati ad uso abitativo (A1-A9 ed A11), non utilizzati direttamente dall'impresa ma locati a terzi (ad esempio le abitazioni possedute da società immobiliari o assicurative e date in locazione a terzi o un terreno agricolo affittato a terzi).

Si ricorda inoltre che i redditi dei terreni agricoli appartenenti a soggetti IRES o a società in nome collettivo o in accomandita semplice, anche ove utilizzati per attività agricola sono esclusi dall'imposizione catastale, in quanto non generano reddito fondiario (dominicale ed agrario) ma reddito d'impresa, a costi e ricavi effettivi. Lo scopo di questa disciplina è quello di limitare l'imposizione in base alle rendite catastali alle sole imprese agricole gestite in forma individuale, tassando le altre secondo il reddito effettivo. Ciò è accaduto peraltro con una modifica legislativa lessicalmente maldestra, che testualmente considera i redditi in esame come «d'impresa » (art. 55, c. 2, lett. c), ma che è stata intesa nel senso dell'imposizione di tali redditi a costi e ricavi effettivi (sono cioè redditi da attività agricola ma computati a costi e ricavi effettivi)

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

I redditi dei fabbricati ad uso abitativo “relativi ad imprese” – ove non strumentali per destinazione all’esercizio dell’impresa (c.d. “immobili patrimonio”) - concorrono tuttavia a formare il reddito d'impresa in base ai criteri previsti per i redditi fondiari (art. 90), ossia in base alla rendita catastale, ovvero canone di locazione, se maggiore, abbattuto delle sole spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute e documentate, che non possono comunque eccedere il 15% (N.B. penalizzazione rispetto ai redditi dei fabbricati abitativi posseduti fuori dall’esercizio d’impresa).

Non sono ammessi, quindi, in deduzione analitica i costi già ricompresi nella determinazione catastale. Nella dichiarazione dei redditi, passando dall'utile di bilancio al reddito imponibile, bisognerà perciò, secondo il noto criterio delle variazioni in aumento o in diminuzione, sostituire i costi (es. ammortamenti) ed i ricavi effettivi dell'immobile, imputati al conto economico, con la rendita catastale (ovvero con il canone di locazione se maggiore, abbattuto delle sole spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute e documentate che non possono comunque eccedere il 15%).

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Saranno perciò indeducibili tutti i costi assorbiti dalla determinazione catastale. Al riguardo si precisa che sono deducibili, in quanto non ricompresi nella determinazione catastale, gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione/ristrutturazione straordinaria da parte dell'impresa dei suddetti immobili (i.e. immobili abitativi non strumentali). Ciò è stato precisato con norma di interpretazione autentica contenuta nella Legge Finanziaria 2008, che ha superato, quindi, il precedente contrario orientamento espresso dalla Agenzia delle Entrate. Resta ferma, per i soggetti IRES, la eventuale limitazione della deducibilità dovuta alla regola di cui all'art. 96 del TUIR (i.e. < 30% del ROL, che non si applica, tuttavia, almeno temporaneamente, agli interessi passivi su mutui ipotecari relativi ad immobili locati).

I criteri di determinazione fondiari sopra indicati, si applicano solo con riferimento al reddito annuo dei suddetti immobili (i.e. il canone di locazione o la rendita catastale), mentre il bene resta sotto tutti gli altri profili «relativo all'impresa », ed è perciò suscettibile — in sede di cessione — di provocare plusvalenze o minusvalenze secondo i criteri ordinari (anche se alienato dopo 5 anni).

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Per quanto riguarda i terreni agricoli posseduti da società commerciali o da imprese commerciali individuali come “beni patrimonio” (ossia non strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa) concorrono a formare il reddito d'impresa (e non redditi fondiari) secondo le seguenti regole:

§ Se locati a terzi per l'esercizio di attività agricole ex art. 32 del TUIR, concorrono a formare il reddito della impresa locatrice a costi e ricavi effettivi con rilievo del canone effettivo e non del reddito dominicale (l'art. 90, nella formulazione assunta a seguito delle modifiche apportate da art. 7,c. 2, DL 203/2005, esclude infatti l'applicabilità in questo caso dei criteri fondiari).

§ Se locati a terzi per l'esercizio di attività diverse da quelle agricole ex art. 32 (o anche se tenuti sfitti) concorrono a formare il reddito dell'impresa locatrice in base al reddito dominicale ovvero il canone di affitto se maggiore. Se tenuti sfitti vi concorre il reddito dominicale.

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Gli immobili strumentali dell'impresa (per natura o per destinazione) concorrono, invece, a formare il reddito d'impresa a costi e ricavi effettivi (i.e. è ammessa la deduzione quote di ammortamento, canoni di leasing, spese di riparazione e manutenzione, etc.). Non assumono mai rilievo i criteri fondiari.

Se utilizzati direttamente nell'attività d'impresa, lo fanno in modo implicito, dando un contributo indiretto alla produzione dell'utile dell'esercizio, come ad esempio avviene per l'immobile utilizzato come sede dell'attività (la cui utilizzazione risparmia all'impresa un canone di locazione per un immobile analogo).

Per quanto riguarda gli immobili strumentali alla produzione di lavoro autonomo (es. ufficio in proprietà o leasing destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività professionale):

- **quelli acquisiti (dal 15.06.1990) fino al 31.12.2006 non sono deducibili (né generano tuttavia reddito fondiario); le relative plusvalenze non tassate; deducibili altri costi correnti di esercizio dell'immobile**
- **quelli acquisiti tra il 1.1.2007 ed 31.12.2009 sono deducibili [sebbene con aliquote ridotte ad 1/3 (i.e.1%) fino al 31.12.2009; successivamente aliquote ordinarie al 3%]. Dal costo deducibile va in ogni caso scorporato il valore delle aree**
- **quelli acquistati dal 1 gennaio 2010 saranno nuovamente indeducibili (come ante 2007)**

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Per i terreni agricoli relativi ad imprese la strumentalità si potrà avere nei seguenti casi:

- se posseduti da società commerciali ed utilizzati direttamente dalla medesima società commerciale per l'esercizio di attività agricola (atteso che per essa l'attività agricola viene attratta al reddito d'impresa). Essi concorrono al reddito d'impresa a costi e ricavi effettivi.
- se posseduti da imprenditore individuale commerciale o da società commerciali ed utilizzati in via come beni strumentali per l'esercizio di attività d'impresa (es. terreni adibiti a cava da imprese che fabbricano cemento, adibiti a deposito a cielo aperto di materiali da imprese di costruzione o rivendita di materiali per l'edilizia, adibiti ad attività di rimessaggio, adibiti ad autostrada, a sedime ferroviario o a piste di atterraggio degli aeroporti, etc.,). Anche in tal caso concorrono a formare il reddito d'impresa a costi e ricavi effettivi.

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) (segue)

Nel costo ammortizzabile degli immobili d'impresa costituenti beni strumentali (per natura o per destinazione) possono essere ricompresi anche gli interessi passivi sostenuti per la loro costruzione, purché tale “capitalizzazione” sia fatta anche nel bilancio d'esercizio ed in conformità alle norme contabili che ne disciplinano la redazione.

Per i beni immobili costituenti “beni merce” devono (i.e. obbligo) essere inclusi (nella valorizzazione delle rimanenze) gli oneri finanziari sostenuti per la loro costruzione o ristrutturazione.

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) - AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI - SCORPORO VALORE AREA

è Ai fini della determinazione del reddito d'impresa, viene affermato, con effetto retroattivo, che non è più ammortizzabile, neanche ai fini fiscali, la quota del costo (di acquisto o costruzione) dei fabbricati strumentali riferibile alle aree occupate e a quelle pertinenziali.

è La quota di costo dell'area non ammortizzabile è pari al costo effettivo di acquisto, se acquistate autonomamente in precedenza, altrimenti al maggiore tra il costo esposto in bilancio dell'anno di acquisto e il 20% del costo complessivo (o 30% per i fabbricati industriali destinati alla produzione o trasformazione di beni)

è La disposizione si applica anche ai beni immobili in leasing (sulla quota capitale del canone).

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO)- AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI - SCORPORO VALORE AREA (segue)

- è La norma si applica già dal 2006: nella determinazione degli acconti ed anche per i beni acquistati anteriormente.**
- è In particolare per i beni acquistati anteriormente al 2006, le percentuali di “scorporo” si applicano al costo risultante dal bilancio 2005, al netto dei costi incrementativi (inclusi oneri di urbanizzazione) e delle rivalutazioni; il residuo valore ammortizzabile del fabbricato è uguale al costo al netto del scorporo del terreno meno tutti gli ammortamenti calcolati fino al 2005 (inclusi quelli astrattamente imputabili al terreno).**
- è Sul punto è intervenuta una norma di interpretazione autentica con la Legge Finanziaria 2008 che ha stabilito che le quote di ammortamento del periodo pregresso (devono essere imputate proporzionalmente al costo dell'area ed al costo del fabbricato (e non quindi prioritariamente al costo del fabbricato)**

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) - AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI - SCORPORO VALORE AREA (segue)

è *Se nonostante questa riallocazione proporzionale delle quote di ammortamento pregresse si verifica un eccedenza fiscale del fondo ammortamento dedotto rispetto al valore ammortizzabile del fabbricato al netto dello scorporo dell'aera (ossia il fondo ammortamento dedotto, per la parte proporzionalmente imputabile al costo fabbricato, è superiore al costo ammortizzabile del fabbricato stesso) l'impresa non può fare nuovi ammortamenti del fabbricato e questa eccedenza "dedotta" sarà tassata solo "in coda", quando andrà a ridurre il costo fiscalmente riconosciuto del bene in caso di successiva vendita del fabbricato (determinando un maggiore plusvalenza fiscale).*

4. GLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA (E DI LAVORO AUTONOMO) - AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI - SCORPORO VALORE AEREA (segue)

- è** Lo scorporo del valore dell'area si applica anche ai beni posseduti in leasing finanziario, per i quali occorre scorporare dalla quota capitale del canone di leasing la quota riferibile all'area.
- è** Questa quota di canone di leasing che non sarà più deducibile ai fini fiscali (in quanto imputabile al valore dell'aerea su cui insiste il fabbricato in leasing) diventa un costo fiscalmente riconosciuto da imputare, ai fini fiscali, al costo di acquisto dell'aerea in sede di futuro riscatto del bene.
- è** L'eccedenza delle quote capitali dei canoni di leasing pregressi viene ripresa a tassazione riducendo la quota deducibile dei futuri canoni di leasing.

***Il nuovo regime IVA/Registro delle
principali operazioni immobiliari***

LOCAZIONE IMMOBILI - ABITATIVI

A) REGIME IVA

Tutte le operazioni di locazione, anche finanziaria, di immobili ad uso abitativo (da A1 ad A9 ed A11), poste in essere da qualsiasi soggetto passivo IVA, sono esenti da IVA.

Unica eccezione: sono soggette ad Iva (ad aliquota 10%, Tabella A n. 127-duodevicies) le locazioni di immobili ad uso abitativo effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dalle medesime imprese che li hanno costruiti o che li hanno ristrutturati [ai sensi delle lettere c) d) ed e) dell'art. 31, primo comma, della l. 5 agosto 1978 n. 457], entro i primi quattro anno dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione, a condizione che il contratto di locazione abbia durata non inferiore a quattro anni.

LOCAZIONE IMMOBILI - ABITATIVI

B) REGISTRO

Le operazioni di locazione, anche finanziaria, di immobili ad uso abitativo (da A1 ad A9 ed A11), esenti da IVA, sono assoggettate ad imposta di registro nella misura proporzionale del 2%.

LOCAZIONE IMMOBILI - STRUMENTALI

A) REGIME IVA

Sono esenti, in via generale, da IVA tutte le locazioni, anche finanziarie, di immobili strumentali (i.e. A10, B, C, D ed E), con le eccezioni di seguito indicate.

Sono assoggettate ad IVA le locazioni, anche finanziarie, di fabbricati strumentali:

- effettuate nei confronti di soggetti Iva che operano un con pro-rata di detraibilità dell'imposta assoluta sugli acquisti inferiore al 25% (i.e. hanno un pro-rata di indetraibilità pari a superiore al 75%)**
- effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa (es. privati, etc.)**
- per le quali il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'applicazione dell'IVA (ciò ha reso necessario esercitare l'opzione anche per i contratti di locazione già in corso al 4 luglio 2007) . La convenienza ad esercitare tale opzione è correlata, come si vedrà, al regime della rettifica della detrazione.**

LOCAZIONE IMMOBILI - STRUMENTALI

A) REGISTRO

Tutte le locazioni, anche finanziarie, di immobili strumentali (anche quelle imponibili IVA, per effetto del c.d. Decreto Bersani-Visco)) sono soggette ad imposta di registro proporzionale dell'1% .

Per l'assolvimento di tale imposta di registro dell'1% (anche sulle locazioni imponibili IVA, che precedentemente erano escluse da imposta proporzionale di registro) occorre presentare apposita dichiarazione telematica di registrazione del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate.

AFFITTI AZIENDE – Norma antielusiva ai fini del registro

E' stabilito che, se conducono a risultati meno favorevoli, le disposizioni in materia di registro previste per le locazioni di fabbricati strumentali (i.e. 1% di registro in aggiunta all'Iva ordinariamente applicabile) si applicano anche ai contratti di affitto d'azienda, ove il valore complessivo della stessa sia costituito, per più del 50%, dal "valore normale" dei fabbricati.

Non è precisato come debba essere calcolato il valore complessivo dell'azienda (valori contabili *versus* valori correnti e si possa includere anche il valore di avviamento o di altri intangibles non espressi in bilancio)

Non è precisato se la norma si applichi anche al caso in cui l'immobile in cui è esercitata l'azienda oggetto di affitto è condotto a sua volta in locazione (e non in proprietà) è possibile "ratio" colpire, secondo la medesima logica, anche le sublocazioni di immobili strumentali "mascherate" da affitti d'azienda in cui è prevalente il valore dell'immobile .

CESSIONI IMMOBILI - ABITATIVI

A) REGISME IVA

A seguito del c.d. Decreto Bersani-Visco tutte le cessioni di immobili ad uso abitativo sono esenti da Iva, anche quelle effettuate da società di trading immobiliare (ossia che hanno per oggetto principale o esclusivo la compravendita di immobili).

A questo regime di esenzione delle operazioni attive di cessione di immobili abitativi si ricollega, come vedremo, il principio di non detrazione dell'Iva assolta sull'acquisto degli stessi e la necessità concettuale (poi "sterilizzata" con norma ad hoc per gli immobili abitativi acquistati ante 4 luglio 2006) di rettificare la detrazione eventualmente operata in passato in relazione all'IVA assolta sull'acquisto degli stessi.

Sono assoggettate ad IVA unicamente, le cessioni di fabbricati ad uso abitativo effettuate, entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento edilizio, dalle imprese costruttrici ovvero dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero e risanamento conservativo e di ristrutturazione.

Sono inoltre imponibili IVA anche le cessioni di immobili costruiti e venduti dopo 4 anni dalla ultimazione, se entro i 4 anni dalla ultimazione, sono stati dati in affitto dal costruttore a privati in attuazione di programmi di edilizia abitativa convenzionata e per periodi di locazione di durata non inferiori a 4 anni.

CESSIONI IMMOBILI - ABITATIVI

B) REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI

Le cessioni di immobili ad uso abitativo esenti da Iva sono soggette ad imposta di registro in misura proporzionale, con le seguenti aliquote:

- § 3% per immobile qualificabile come “prima casa” + ipo-catastali in misura fissa;**
- § 1% per acquisto di immobili da parte di immobiliari di trading che si impegnano a rivenderli entro i 3 anni successivi (art. 1, comma 5, della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86) + ipo-catastali in misura fissa;**
- § 7% in tutti gli altri casi + 3% di ipo-catastali.**

Le cessioni di immobili uso abitativo imponibili IVA (i.e. vendite dal costruttore/ristrutturatore entro i 4 anni dalla ultimazione) sono soggette a registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

CESSIONI IMMOBILI - STRUMENTALI

A) REGIME IVA

Sono assoggettate ad IVA le cessioni di fabbricati strumentali:

- § effettuate, entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici ovvero dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli intereventi di recupero e risanamento conservativo e di ristrutturazione urbanistica.**
- § effettuate nei confronti di soggetti Iva che operano un con pro-rata di detraibilità dell'imposta assoluta sugli acquisti non superiore al 25% (ovvero hanno un pro-rata di indetraibilità pari o superiore al 75%) – si applica il *reverse charge* (dal 1 marzo 2008).**
- § effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa (es. privati, etc.)**
- § per le quali il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'applicazione dell'IVA. La convenienza ad esercitare tale opzione è correlata, come si vedrà, al regime della rettifica della detrazione. Si applica il *reverse charge* (dal 1 ottobre 2007).**

Nei casi diversi da quelli sopra indicati, le cessioni di fabbricati strumentali⁵³ sono (per loro regime naturale) esenti da IVA.

CESSIONI IMMOBILI - STRUMENTALI

B) REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI

Le cessioni di immobili strumentali effettuate da soggetti passivi IVA (sia imponibili che esenti) sono sempre soggette ad imposta di registro in misura fissa di Euro 168 (vedi C.M. 4/8/2006 n. 27/E) in base al principio di alternatività, non derogato in relazione alla fattispecie in esame.

Le suddette cessioni di immobili strumentali (anche se imponibili IVA) sono invece sempre soggette ad imposta ipotecaria e catastali in misura proporzionale, rispettivamente del 3% e dell'1% (per un totale 4%).

Per le operazioni di cessione di immobili strumentali di cui siano parte i fondi immobiliari (come acquirenti o venditori) la misura di tali imposte è ridotta alla metà (1,5% e 0,5%, per un carico totale del 2% in luogo del 4%).

Per le operazioni di acquisto di fabbricati strumentali effettuate dal concedente in ambito di un leasing finanziario o in sede di riscatto (da parte del locatario) le ipo-catastali sono ridotte al 2% (dalla base imponibile di quest'ultime imposte può detrarsi anche l'1% di registro già pagato sui canoni).

DETRAZIONE IVA

- è L'iva assolta sull'acquisto di fabbricati ad uso abitativo diviene "oggettivamente" indetraibile, anche per le imprese, diverse da quelle costruttrici o ristrutturatrici, che hanno per oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili (c.d. società immobiliari di rivendita), in base al nuovo art. 19-bis 1. Ciò pone un problema di duplice penalizzazione in relazione all'operare congiunto del meccanismo del pro-rata generale.**
- è L'IVA assolta sull'acquisto o costruzione di fabbricati strumentali per natura destinati alla locazione, anche finanziaria, è generalmente detraibile ma diventa indetraibile se la relativa locazione sarà esente da Iva (es. assenza di opzione per l'imponibilità Iva), in base al principio generale di "destinazione" di cui all'art 19, comma 2, del D.P.R. n. 633/72.**
- è L'IVA assolta sugli acquisti di fabbricati strumentali per natura destinati alla rivendita è generalmente detraibile ma diventa indetraibile se la relativa cessione sarà esente da Iva (es. assenza di opzione per l'Iva da parte del cedente), in base al principio generale della "destinazione" di cui all'art 19, comma 2, del D.P.R. n. 633/72.**

DETRAZIONE IVA (SEGUE)

- è La detrazione può invece continuare ad essere operata normalmente dalle imprese che hanno acquistato, costruito in economia o preso in locazione fabbricati strumentali destinati ad essere utilizzati direttamente nell'esercizio della propria impresa (nonché si intende dalle imprese di costruzione che li hanno costruiti o ristrutturati per la rivendita entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori) .**

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE - premessa

- è La normativa Iva (domestica e comunitaria) impone, in relazione alla detrazione dell'Iva assolta sull'acquisto di beni ammortizzabili (ed i fabbricati, abitativi o strumentali, sono considerati ai fini de qua sempre beni ammortizzabili) un periodo di c.d. "tutela fiscale", che per gli immobili è fissato dalla normativa nazionale in 10 anni dalla data di entrata in funzione del bene, mentre la normativa comunitaria fissa tale periodo in non meno di 5 anni, con facoltà degli Stati membri di estenderlo fino a 20 anni.**
- è Se all'interno del suddetto periodo di "tutela fiscale" (10 anni dalla data di entrata in funzione del bene) l'immobile viene utilizzato per operazioni che danno diritto alla detrazione in misura diversa da quella operata al momento del suo acquisto o della sua costruzione, l'Iva a suo tempo detratta deve essere rettificata in misura pari a tanti decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del suddetto periodo decennale di tutela fiscale (che decorre dalla data di entrata in funzione del bene).**

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE – premessa (segue)

- è La suddetta rettifica della detrazione si dovrebbe applicare, in ogni caso, solo in relazione all'Iva assolta e detratta sui beni acquistati o ultimati di costruire a partire dal 1° gennaio 1998 (anno in cui entrò in vigore in Italia la normativa suddetta).**
- è Si osserva che la rettifica della detrazione (sebbene determini effetti economici retroattivi) è un principio immanente al sistema dell'Iva comunitaria e la sua mancata applicazione in caso di passaggio da un regime di operazioni attive imponibili a quello di un regime di operazioni esenti configurerebbe secondo la giurisprudenza comunitaria un aiuto di Stato illegittimo (CGE, C-172/03). Tale principio deve essere tuttavia temperato anche con il principio di tutela del legittimo affidamento (CGE, C-487/01 e C-7/02, cause riunite).**

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE – norme speciali per il periodo transitorio

è **In considerazione del mutato regime fiscale di talune operazioni immobiliari (divenute esenti), in deroga parziale alla disciplina ordinaria, è stato previsto che la rettifica della detrazione non deve essere operata:**

✓ per gli immobili ad uso abitativo posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, se la loro costruzione o ristrutturazione è stata ultimata entro il 4 luglio 2002 (ossia 4 anni prima dell'entrata in vigore del nuovo regime, con conseguente obbligo di cederli in esenzione. Si veda in tal senso Circ. n. 12/E del 2007). La Circ. 112/E del 2008 afferma tuttavia l'obbligo di applicazione del pro-rata generale ex art. 19, comma 5, nell'anno di vendita esente, senza possibilità di optare per separazione attività (ma con esonero della rettifica della detrazione per variazione di pro-rata superiore al 10% ex art. 19-bis2, comma 4); se ultimati dopo il 4 luglio 2002 (es. 4 luglio 2004), occorrerà vedere se la successiva cessione verrà effettuata entro la scadenza del quadriennio in regime di imponibilità Iva (es. 4 luglio 2008) ovvero oltre il quadriennio in regime di esenzione (nel qual caso, oltre all'insorgenza del pro-rata nell'anno della vendita esente, occorrerà rettificare la detrazione per decimi d'imposta se variazioni di pro-rata superiori al 10%).

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE – norme speciali per il periodo transitorio

è In considerazione del mutato regime fiscale di talune operazioni immobiliari (divenute esenti), in deroga parziale alla disciplina ordinaria, è stato previsto che la rettifica della detrazione non deve essere operata:

✓ mai per gli immobili abitativi posseduti alla data del 4 luglio 2006 da tutte le imprese diverse da quelle di cui sopra (con tale norma le immobiliari di rivendita hanno fatto salva l'Iva assolta sugli acquisti precedenti, nonostante a partire dal 4 luglio 2006 le successive cessioni di tali immobili saranno necessariamente esenti; per esse si pone però il problema del pro-rata generale nell'anno della vendita esente);

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE – norme transitorie speciali (segue)

è per gli immobili strumentali se nel primo atto (di vendita o locazione) successivo al 12 agosto 2006 non venga esercitata l'opzione per l'imponibilità IVA (in deroga al regime naturale di esenzione). Ugualmente non deve essere operata la rettifica della detrazione per tutti quei casi in cui l'atto sia imponibile IVA per suo regime naturale (es. vendita da costruttore nel quadriennio dalla ultimazione; vendita a "privato" o a soggetto con pro-rata di indetraibilità pari o superiore al 75%, etc.) Se la cessione è esente (per mancato esercizio opzione) la rettifica della detrazione va effettuata in mood analitico per decimi mancanti allo scadere dei 10 anni di tutela fiscale dall'anno di ultimazione del fabbricato (soluzioni avallata da Circolare 12/E del 1 marzo 2007).

NUOVO REGIME IVA - fabbricati - esempio di rettifica della detrazione “analitica” per tutti i decimi mancanti (art. 19-bis2, comma 3 e comma 6)

In caso di mutamento del regime delle operazioni attive, è previsto che si debba rettificare, in una unica soluzione, l'imposta a suo tempo detratta in relazione ai tutti decimi mancanti al compimento del periodo di tutela fiscale (dieci anni dalla ultimazione/acquisto).

ESEMPIO:

- ***Fabbricato strumentale acquistato o ultimato di costruire nel 2000 e concesso in locazione;***
- ***Iva assolta e detratta sull'acquisto o la costruzione: € 300.000***
- ***Anni mancanti al compimento del decennio dalla data di acquisto/ultimazione : (2006*, 2007, 2008 e 2009)***
- ***Iva da rettificare a debito: 4/10 di 300.000***

(*) Si è assunto, per semplicità, l'ipotesi più sfavorevole secondo cui l'anno 2006 vada considerato per intero come ricadente nel “periodo di tutela fiscale” ai fini della rettifica della detrazione, sebbene per metà anno 2006 le operazioni attive di locazione erano ancora imponibili. La questione è controversa e richiederebbe chiarimenti ufficiali.

NUOVO REGIME IVA- fabbricati - rettifica della detrazione per variazioni di pro-rata generale superiori al 10% (art. 19, comma 5 e art. 19-bis 2, comma 4)

è **Per le imprese che già svolgevano promiscuamente attività esenti ed imponibili in regime di pro-rata generale ex art. 19, comma 5, (es. immobiliari di gestione sia di fabbricati strumentali che abitativi) ovvero che si troveranno a svolgerlo per effetto della sopravvenuta modifica normativa (es. soc. di leasing di beni strumentali, immobiliari di rivendita di unità abitative, costruttori per le vendite di rimanenze di unità abitative oltre i 4 anni dalla ultimazione), si pone il problema di applicare anche la rettifica della detrazione “per masse” su tutti i beni ammortizzabili, inclusi i fabbricati (ex art. 19-bis2, c.4), ove vi sia una variazione di oltre il 10% del pro-rata generale rispetto a quello vigente al momento dell’entrata in funzione dei medesimi beni ammortizzabili. In questo caso la rettifica della detrazione, ove ne ricorrano i presupposti, va operata “pro-rata temporis” per singoli decimi di imposta annuale per ogni singolo anno mancante al compimento del decennio e non in una unica soluzione (si veda esempio successivo), ma con riferimento a tutti i beni ammortizzabili presenti nell’anno di acquisto. Si potrebbe avere poi un cumulo tra questo effetto e la rettifica analitica per decimi mancanti dell’imposta a suo tempo detratta sul singolo fabbricato⁶³ ceduto in esenzione (sembra tuttavia escluso da circ. 12/E del 2007 risposta 1)**

NUOVO REGIME IVA- fabbricati - esempio di rettifica della detrazione per variazione di pro-rata superiori al 10%

ESEMPIO:

- **Fabbricati e beni strumentali acquistati nel 2003**
- **Iva assolta sull'acquisto € 200.000**
- **Pro-rata di detrazione: 80%**
- **Iva detratta: 80% di 200.000 = 160.000**
- **Nuovo pro-rata di detrazione 2006 = 60%**
- **Iva che sarebbe stata detraibile nel 2006 = 60% x 200.000 = 120.000**
- **Minore imposta detraibile: 160.000 - 120.000 = 40.000**
- **Entità della rettifica per il 2006 = 40.000/10 = 4.000**
- **Negli anni successivi mancanti al compimento del decennio (ossia dal 2007 al 2012) si dovrebbe ripetere il ragionamento e procedere alla rettifica del relativo decimo di imposta annuale risultante indetraibile per effetto della variazione del pro-rata.**

CESSIONI - TERRENI EDIFICABILI

REGIME IVA / REGISTRO

- è Le cessioni di terreni edificabili se effettuate da soggetti Iva nell'esercizio di impresa (residenti o non residenti) continuano ad essere soggette Iva nei modi ordinari (20%).**
- è Le cessioni di terreni edificabili effettuate da privati (fuori dall'esercizio di impresa) sono soggette ad imposta di registro in misura proporzionale (8%) più le ipo-catastali anch'esse in misura proporzionale (3%).**
- è I terreni edificabili inseriti in "piani urbanistici particolareggiati" (PUP) diretti alla attuazione di programmi di edilizia residenziale (sia pubblica che privata) comunque denominati (è stato tolto con la Finanziaria 2008 il riferimento all'edilizia "convenzionata") scontano l'imposta di registro in misura proporzionale ad aliquota agevolata dell'1%, ma le ipotecarie e catastali in sono state innalzate al 4%, in luogo di fisse (Finanziaria 2008). Obbligo di utilizzazione edificatoria entro 5 anni dall'acquisto.**
- è Continua, invece, ad essere in vigore l'agevolazione prevista dall'articolo 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, per gli acquisti di immobili (terreni edificabili e fabbricati oggetto di demolizione) da parte di soggetti che ne effettuano il recupero in base ai "piani di recupero" di cui agli articoli 27 e ss. della l. 5/8/1978, n. 457 (con registro ed ipo-catastali in misura fissa).**

CESSIONE TERRENI EDIFICABILI – Nuova nozione di area edificabile

- è** *Viene introdotta, per la prima volta, una nozione legale univoca di terreno edificabile ai fini tributari, valida ai fini Iva, ai fini dell'imposta di registro, dell'Ici e delle imposte sui redditi, secondo la quale un'area si considera edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla adozione di strumenti attuativi*
- è** *La natura interpretativa o innovativa di tale norma è assai dibattuta.*
- è** *Ai fini ICI, ma con inevitabili ricadute anche ai fini del registro, è intervenuta di recente la sentenza a sezioni unite della Corte di Cassazione che ha ritenuto che la suddetta nozione di area edificabile era già desumibile dalle norme previgenti, a prescindere quindi dalla suddetta sopravvenuta disposizione (ritenuta dalla Cassazione di natura interpretativa ed, incider tantum, anche di dubbia legittimità costituzionale).*

***Norme di contrasto all'evasione
del settore immobiliare***

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di imposta di registro

Viene confermata la regola c.d. “prezzo-valore”, ossia la possibilità di liquidare l'imposta di registro sul valore catastale in luogo del prezzo effettivo di vendita dichiarato in atti in relazione alle sole vendite di fabbricati ad uso abitativo fatte tra privati o a quelle esenti da Iva effettuate da soggetti passivi IVA a a favore di privati (novità Finanziaria 2007).

Resta sancito che ove emerga - in sede di accertamento - la prova, anche presuntiva, di occultamento parziale del corrispettivo effettivo, si perde il suddetto beneficio fiscale e l'imposta di registro si applicherà sul corrispettivo effettivo (e non più sul valore catastale) con un sanzione amministrativa dal 50 al 100% della differenza tra maggiore imposta dovuta e quella già pagata .

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di imposta di registro

E' stata resa inoperante la regola di valutazione automatica (art. 52) che precludeva l'azione di accertamento di maggior valore, per la generalità delle transazioni immobiliari. Tale regola continua ad operare, infatti, solo per le vendite di immobili ad uso abitativo che hanno i requisiti per poter usufruire della regola c.d. "prezzo valore".

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di imposta di registro - estensione poteri di indagine

- è Vengono estesi all'imposta di registro i medesimi poteri di accertamento vigenti ai fini Iva e imposte sui redditi (accessi, ispezioni, verifiche, inviti a comparire, a richiedere la trasmissione di dati, a rispondere a questionari, richiedere la comunicazioni di dati rilevanti a soggetti terzi, etc.)***

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia imposte sui redditi – riforma regime imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari

- è Vi è la possibilità di optare per l'applicazione di una imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari costituenti "redditi diversi" , con aliquota del 20% (prima era 12,5%). Sono escluse da questo regime le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni edificabili (Finanziaria 2007).**
- è La prova dell'occultamento di corrispettivi imponibili relativi alle vendite immobiliari effettuate nell'esercizio di impresa può essere ora fornita in modo presuntivo da parte della Amministrazione finanziaria anche in base alla semplice divergenza tra "valore normale" dell'immobile e corrispettivo dichiarato (è stato infatti parallelamente abrogato anche l'art. 15 del dl n. 41/95 che inibiva la contestazione di sotto-fatturazione ai fini Iva ove il valore indicato in fattura fosse non inferiore al c.d. valore catastale dell'immobile).**

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di IVA ed imposte sui redditi – accertamenti basati sul “valore normale” (segue)

- è Ove l'acquisto di immobile è stato finanziato con mutuo, il “valore normale” non può essere inferiore a quest'ultimo.**
- è Sono stati stabilite le modalità determinare in modo uniforme o “valori normali” degli immobili (si fa riferimento ai dati dell’“Osservatorio del Mercato Immobiliare” ed ai criteri ex Provvedimento Dir. Ag. Entr. 27.7.2007). Per gli atti stipulati ante 4.7.2006 costituisce non presunzione legale ma presunzione semplice**
- è Cessionario, sia se soggetto passivo Iva che privato ,è solidalmente responsabile con il cedente per il mancato versamento dell'Iva (da parte di quest'ultimo) se viene accertato un occultamento del corrispettivo effettivo (nei limiti dell'Iva dovuta sulla differenza tra corrispettivo effettivo e quello simulato indicato in atti). Il cessionario è inoltre sanzionato .**

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di IVA ed imposte sui redditi – “reverse charge” nei subappalti edili

- è** ***Ai fini IVA, le prestazioni di servizi, manodopera compresa, rese dai subappaltatori alle imprese di costruzione o ristrutturazione di immobili nonché nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro sub-appaltatore, l'IVA deve essere applicata con il principio della “auto-fattura” di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 633/72 (in modo quindi finanziariamente neutrale, senza che ci sia il rischio per l'Erario che un soggetto la detragga e l'altro non la versi).***
- è** ***Entrata in vigore dal 2007 (comunicato stampa del 12.10.2006)***
- è** ***Sono escluse dal reverse-charge le prestazioni rese a favore del “general contractor”(Finanziaria 2008) che vanno fatturate con Iva. Si applica solo agli appalti pubblici.***

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di IVA ed imposte sui redditi – “reverse charge” su talune cessioni di immobili strumentali

RATIO: arginare il rischio di frodi Iva connesse al trading immobiliare, dovute all'esercizio della detrazione da parte dell'acquirente combinato con il mancato versamento dell'imposta a debito da parte del venditore (spesso trattasi di c.d. “società cartiera” intermedia):

- ∅ cessioni di fabbricati strumentali imponibili Iva per opzione del cedente (dal 1 ottobre 2007);**
- ∅ cessioni di fabbricati strumentali a favore di soggetti (es. banche, assicurazioni, etc.) con pro-rata di detraibilità non superiore (ossia pari o inferiore) al 25% (Finanziaria 2008, dal 1 marzo 2008).**

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di IVA ed imposte sui redditi – “reverse charge” - sistema sanzionatorio

Al fine di garantire la corretta applicazione spontanea del sistema del “reverse charge” è stato introdotto dalla Finanziaria 2008 uno specifico sistema sanzionatorio in caso di mancata o non corretta applicazione dello stesso.

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di IVA ed imposte sui redditi – Solidarietà passiva IVA del cessionario in caso di occultamento del corrispettivo effettivo

Come già detto, la Finanziaria 2008 introduce una responsabilità solidale dell'acquirente (anche se "soggetto privato") di un immobile soggetto ad Iva, qualora venga provato (deve ritenersi: anche a mezzo di presunzioni basate sulla divergenza dal valore normale) che il corrispettivo indicato in atto è inferiore a quello effettivo. L'acquirente risponde solidalmente sia della maggiore Iva dovuta sia della relativa sanzione per "sottofatturazione" (che va dal 100% al 200% dell'imposta evasa).

Il cessionario, se soggetto privato, può entro 60 giorni dalla stipula dell'atto "ravvedersi" con speciale procedura, versando "spontaneamente" la maggiore imposta dovuta.

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di IVA ed imposte sui redditi (segue)

- è L'appaltatore diviene responsabile in solido con il subappaltatore (nei limiti del corrispettivo pattuito per l'opera o il servizio) per l'effettuazione e versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente, del versamento dei contributi previdenziali ed INAIL a cui è tenuto il subappaltatore, salvo che prima del pagamento del corrispettivo acquisisca la documentazione comprovante il regolare assolvimento degli obblighi in questione (avendo diritto a sospendere i pagamenti fino al momento in cui tale documentazione non venga esibita).**
- è Il committente, a sua volta, deve pagare il corrispettivo dovuto all'appaltatore solo previa esibizione della documentazione comprovante il rispetto dei suddetti obblighi da parte dell'appaltatore. L'inosservanza di tale modalità di pagamento è punita con la sanzione amministrativa in capo al committente da euro 5.000 ad euro 200.000 se gli adempimenti suddetti risulteranno non regolarmente adempiuti dall'appaltatore e dagli eventuali suoi sub appaltatori.**

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Misure in materia di IVA ed imposte sui redditi – Sanzioni penali per l'omesso versamento dell'IVA e per compensazioni con crediti d'imposta inesistenti o non spettanti

- è Diventa, in via generale, reato penale non versare l'Iva risultante dalla dichiarazione annuale per importi superiori a 50.000 euro, entro il termine per il versamento dell'acconto relativo al periodo di imposta successivo (ossia entro il 27 dicembre dell'anno in cui è presentata la dichiarazione Iva a debito).***
- è Diventa, inoltre, reato penale, superate certe soglie, anche l'indebita compensazione di imposte dovute con crediti d'imposta inesistenti o non spettanti.***

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Nuove dichiarazioni da rendere in sede di rogiti notarili

- è Negli atti pubblici di cessione di immobili le parti devono rendere apposite dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà circa le modalità di pagamento del corrispettivo (ma solo per i pagamenti successivi al 4 luglio 2006, come precisato dalla Finanziaria 2007) e l'utilizzo di eventuali mediatori (in quest'ultimo caso occorre indicare anche il numero di partita IVA o codice fiscale del mediatore, numero di iscrizione, importo corrisposto e le modalità con cui è stato pagato).***
- è In caso di dichiarazione incompleta o mendace si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 ed beni trasferiti, se soggetti ad imposta di registro, sono sottoposti ad accertamento di maggior valore (anche ove il corrispettivo indicato in atti sia superiore al valore minimo catastale).***

NORME DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Obbligo per i mediatori di registrare i preliminari

- è I mediatori immobiliari (c.d. agenzie immobiliari) hanno l'obbligo di chiedere la registrazione delle scritture private autenticate di natura negoziale (preliminari, etc.) e divengono solidalmente responsabili con le parti per il versamento dell'imposta di registro.**
- è Vengono inasprite le sanzioni per l'esercizio abusivo della attività di mediazione creditizia (ossia per chi la esercita senza essere iscritto nel relativo Albo) ed i notai, ove in atti apprendano la notizia di una tale circostanza, hanno l'obbligo di fare la segnalazione all'Agenzia delle Entrate.**

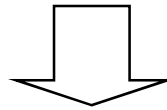
***La disciplina in materia di
società non operative***

Sommario

- 1. *Conseguenze del nuovo regime per le società di gestione immobiliare.***
- 2. *La disciplina dei nuovi limiti e delle prove contrarie.***

Conseguenze per le società di gestione immobiliare

PREMESSA



- è L'inasprimento della disciplina delle società non operative di cui andremo a discutere è destinata a colpire prevalentemente le società immobiliari di gestione, che detengono gli immobili (siano essi strumentali o ad uso abitativo) come "immobilizzazioni" (ossia come "beni patrimoniali").
- è Non sono colpiti gli immobili delle società immobiliari di compravendita e di quelle che costruiscono per la rivendita atteso che per quest'ultime gli immobili (acquistati e/o costruiti) rappresentano "beni-merce" che, in quanto tali, sono iscritti nell'attivo circolante e non tra le immobilizzazioni, con conseguente esclusione ai fini del conteggio dei parametri di non operatività.

La disciplina in materia di società non operative

Novità introdotte dall'art. 1, cc. 111-118, legge Finanziaria 2007

- è E' stata soppressa la disposizione che faceva "salva la prova contraria".
- è E' stata confermata ed allo stesso tempo estesa anche a situazioni di carattere "non straordinario" la possibilità/onere di presentare preventivamente un interpello speciale c.d. disapplicativo.
- è E' stata ampliata la categoria dei beni soggetti alla percentuale di ricavo minimo del 2% (strumenti finanziari simili alle azioni, obbligazioni e altri titoli simili, quote detenute in società di persone e assimilate, a prescindere da come sono classificate).
- è Introduzione di casi particolari di riduzione delle percentuali ordinarie di ricavi minimi presunti (previste dal DL 223/2006) con particolare riferimento ad alcune tipologie di "immobili".
- è Prevista la rilevanza ai fini IRAP della disciplina delle società di comodo.
- è Ridefinita la categoria dei soggetti esclusi.
- è Reintrodotta la possibilità di scioglimento o trasformazione "agevolata".

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO

- L'art. 109 della Finanziaria 2007 ha eliminato dall'art. 30 della l. 724/1994 (recante la disciplina delle società non operative) l'inciso che consentiva di fare "salva la prova contraria" in relazione alla presunzione di non operatività qualora i ricavi contabili risultino inferiori a quelli derivanti dalla applicazione della normativa in esame.
- Viene tuttavia ampliata e generalizzata la possibilità di presentare istanza preventiva di interpello per la disapplicazione della normativa in esame, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 30 citato, il cui ambito applicativo è stato esteso a qualunque situazione oggettiva anche di carattere non "straordinario" (tale aggettivo è stata infatti eliminato dalla Finanziaria 2007).
- Quanto sopra pone il problema della tutela del diritto di difesa (in caso di risposta negativa) con la connessa esigenza di ricostruire la natura giuridica dell'istituto e dei suoi effetti procedurali in modo da assicurare il rispetto del suddetto principio.

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

La ratio della generalizzazione dell'istituto dell'interpello preventivo e della abrogazione della "prova contraria" (nonché delle cause di esclusione ex lege collegate al periodo di non normale svolgimento dell'attività) sembra essere, a parere di chi scrive, quella di:

- fare sì che l'Amministrazione sia in grado di potere esercitare un controllo preventivo e mirato al fine di porre rimedio alla prassi precedente che portava costantemente a disapplicare la normativa in questione sull'assunto che i controlli erano scarsi e vi era sempre la possibilità ex post di fornire la prova contraria (o comunque di argomentarne la esistenza spesso a distanza di anni dalla occorrenza delle circostanze esimenti invocate);
- fare sì che la Amministrazione possa accertare in un momento temporalmente non distante la ricorrenza effettiva delle circostanze esimenti addotte dal contribuente.

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

è Secondo una prima ricostruzione (avallata anche dalla Agenzia delle Entrate nella Circ. 5/E del 2/02/07 ed anche in Circ. 14/E del 15/03/07):

In base al nuovo quadro normativo, chi intende far valere situazioni oggettive (siano esse ordinarie o straordinarie) che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi "minimi" presunti ha l'onere di presentare istanza preventiva di disapplicazione della normativa in esame.

La risposta favorevole all'istanza preclude alla AF la possibilità, in sede di accertamento, di applicare la normativa in esame, ponendo quindi l'istante al riparo da rischi di successive contestazioni.

Non si applica, tuttavia, la regola del silenzio-assenso (ma si veda, per un possibile appiglio normativo in senso contrario l'art. 20 della l. 241/90 così come riformulato dalla recente legge n. 15/2005 di riforma del procedimento generale amministrativo).

Non vi sono termini perentori (ma solo ordinatori di 90 giorni) entro cui la AF deve rispondere al contribuente (ciò nonostante l'AF nella Circ. n. 14/E del 2007 ha intimato alle locali Direzione Regionali di rispettare tale termine ritenendolo essenziale all'economia procedurale dell'istituto in esame).

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

- è Secondo una prima ricostruzione (segue)
La risposta negativa, tuttavia, non ha efficacia preclusiva, con la conseguenza che il contribuente ha la possibilità di disattenderla ove ritenga di essere in grado di poter dimostrare, in successiva sede contenziosa, la sussistenza di valide cause di disapplicazione (purché abbia presentato tempestivamente l'istanza).
La risposta negativa non rappresenta, inoltre, un atto autonomamente impugnabile (con la conseguenza, tra l'altro, che la sua mancata impugnazione non può giammai creare effetti preclusivi alla successiva contestazione degli atti di accertamento conseguenti).
- è Nel caso in cui il contribuente non presenti istanza preventiva di disapplicazione (finalizzata ad informare della situazione preventivamente l'AF), secondo questa opinione, si perderebbe invece il beneficio di poter fare valere, in successiva sede giudiziale, la ricorrenza delle cause di non applicazione, atteso che la presentazione della istanza preventiva costituirebbe un elemento costitutivo della fattispecie legale a cui il legislatore subordina il diritto a beneficiare della disapplicazione (trattasi cioè di un onere e non di una mera facoltà). Tale effetto preclusivo tuttavia non risulta espressamente sancito da alcuna disposizione. Il ricorso sarebbe, secondo la AF, inammissibile (v. Circ. n. 5/E del 2007 par. 3.3).

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

è Secondo una prima ricostruzione (segue)

Pur assenza di un termine puntuale, si desume che la istanza deve essere presentata dal contribuente in tempo utile rispetto alle prime scadenze fiscali relative al periodo d'imposta di riferimento.

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate, valutato il carattere preventivo della istanza, ha affermato che essa deve essere presentata, dalle società con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, almeno entro 90 giorni prima del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi .

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

- è Secondo una seconda ipotesi interpretativa (pure emersa in dottrina) la presentazione della istanza di disapplicazione sarebbe, invece, una mera facoltà ("può"), il cui mancato esercizio non pregiudicherebbe il diritto del contribuente di far valere in sede contenziosa eventuali prove contrarie. Una tale ricostruzione (che porta a ritenere che il diritto alla disapplicazione spetti in base alla legge, senza presupporre un onere di interpello preventivo da parte del contribuente), pur non priva di fondamenti letterali, a parere di scrive, rischia di svuotare di significato la scelta operata dal legislatore della Finanziaria di sopprimere la disposizione che faceva "salva la prova contraria" e quella che includeva "i periodi di non normale svolgimento dell'attività" tra le cause di esclusione ex lege, allargando e generalizzando al contempo i presupposti per presentare istanza di interpello. In questa prospettiva infatti non verrebbe sanzionato con alcuna conseguenza sfavorevole la mancata preventiva segnalazione della propria situazione da parte del contribuente (finendo per lasciare immutato il regime precedente, in cui nessuno - di fatto - applicava la normativa⁹⁰ confidando nella scarsa probabilità di ricevere un controllo ex post).

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

- è Secondo una terza ipotesi interpretativa (avanzata da taluni primi commentatori, ma che non sembra aver trovato un significativo riscontro) la risposta negativa varrebbe come vero e proprio diniego di autorizzazione, idoneo ad incidere sulla determinazione del tributo, con la conseguenza che il contribuente come unico mezzo di tutela avrebbe l'impugnazione preventiva della risposta negativa (in quanto assimilabile ad un vero e proprio provvedimento diniego di agevolazione idoneo ad incidere sull'an ed il quantum del tributo) sulla falsariga di quanto a suo tempo affermato dalla Corte di Cassazione sent. 23731 dell'11 ottobre 2004 sulla autonoma impugnabilità di un provvedimento di diniego a seguito di istanza di disapplicazione, ancorché non espressamente elencato nell'art. 19 del d.lgs 546/92 sul processo tributario.

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

- è Le cause che possono (almeno potenzialmente) legittimare la non applicazione della normativa in questione non sono predeterminate dal legislatore (eccetto alcune situazioni soggettive specifiche molto limitate, che sono state ampliate con la Finanziaria 2008).
- è La identificazione di queste cause dipende anche dalla ratio che si assegna alla norma in esame. Se si reputa, infatti, che la norma abbia sia finalità antievasive (destinate a contrastare la pratica dell'occultamento di corrispettivi/affitti) che finalità extra-tributarie (intese a disincentivare tout court l'abuso "civilistico" dello strumento societario ai fini di mera intestazione passiva di immobili ed altri beni fruttiferi, senza svolgimento di alcuna attività economica rilevante), come pare corretto ritenere, occorrerà dimostrare che il mancato conseguimento dei ricavi minimi "presunti" sia dovuto a circostanze oggettive (non dipendenti dalla mera volontà dei soci e/o amministratori), non essendo sufficiente, al contrario, la semplice prova documentale che i beni non hanno effettivamente prodotto alcun ricavo (i.e. sono stati sfitti) o li hanno prodotti in misura inferiore a quella presunta (e che quindi non vi è stato alcun occultamento di corrispettivi). Vanno cioè spiegate ed apprezzate nella loro attitudine al convincimento, secondo la logica dell'id quod plerumque accidit, le ragioni che hanno impedito di affittare l'immobile al ricavo "minimo" presunto dal legislatore.

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

è In base anche alle precedenti indicazioni ministeriali (Cir. n. 48/E del 1997 richiamate e ribadite con Circ. 5/E del 2007) le cause di non applicazione possono consistere in:

- situazioni obiettive di carattere straordinario, quali, ad esempio, una comprovata "crisi del settore" dove opera la società (o la sua controllata, per il caso della mancata o insufficiente distribuzione di dividendi) in assenza della quale è possibile provare che l'attività svolta dalla società sarebbe stata in grado di produrre i ricavi minimi presunti dal legislatore; ovvero l'aver subito un furto o un incendio di dimensioni rilevanti;
- situazioni obiettive di carattere permanente inerenti il singolo cespite produttivo (es. stato accertato e documentabile di vetustà e cattiva manutenzione dell'immobile ovvero sua collocazione in una zona che non consente oggettivamente il conseguimento dei ricavi minimi "medi" previsti dal legislatore; affitto dell'immobile unitamente ad una azienda che produce utili di gestioni "insufficienti" per assorbire la richiesta di canone di affitto d'azienda pari a quello presunto dal legislatore per le locazioni "pure" di immobili, etc.);

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

- periodi di "non normale svolgimento dell'attività" (che prima operavano quale causa automatica di esclusione ex lege, ed ora sono compresi tra le possibili cause di interpello; v. Circ. 28/E del 2006 e Circ. 5/E del 2007), quali ad esempio (v. Circ. 48/E del 1997):
 - ü il comprovato mancato avvio della attività, negli anni successivi al primo, a causa, ad esempio, delle seguenti situazioni oggettive (indipendenti dalla volontà dei soci):
 - § protrazione della costruzione dell'impianto da destinare all'attività produttiva oltre il primo periodo di imposta;
 - § mancato ottenimento delle autorizzazioni necessarie, successivamente al primo periodo d'imposta, purché tempestivamente richieste;
 - § svolgimento esclusivo di attività di ricerca propedeutica all'avvio della successiva attività di produzione
 - § ristrutturazione totale dei locali dove viene svolta l'attività.

La disciplina in materia di società non operative

ABROGAZIONE DELL'INCISO "SALVO PROVA CONTRARIA" ED INTRODUZIONE DELL'INTERPELLO PREVENTIVO (segue)

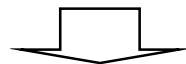
Ù messa in liquidazione ordinaria della società ovvero inizio della procedura di liquidazione coatta amministrativa o fallimento (amministrazione controllata o straordinaria sono ancora oggi invece cause automatiche di esclusione); al riguardo si segnala tuttavia che la recente Circ. n. 14/E del 15 marzo 2007 par. 4 ultimo periodo, ha precisato che - in deroga a quanto affermato nella precedente Circ. n. 5/E del 2007 - le società in stato di fallimento e quelle in liquidazione coatta amministrativa possono ritenersi automaticamente escluse e quindi esonerate dall'onere di presentazione dell'istanza di disapplicazione.

La disciplina in materia di società non operative

NOVITA' PER I PRAMETRI DI REDDITIVITA' DEGLI IMMOBILI

- è Immobili "uso ufficio" classificati come A/10: la percentuale per il calcolo dei ricavi minimi convenzionali è fissata al 5% indipendentemente dal periodo di acquisto ; è stata ridotta (Finanziaria 2008) al 4% la percentuale di redditività (prima era il 4,75%)

- è Immobili a destinazione abitativa (A/1-A/9 ed A11), se acquistati o rivalutati nell'esercizio ovvero nei due esercizi precedenti:
 - la percentuale dei ricavi convenzionali è del 4% ;
 - quella per la determinazione del reddito minimo è del 3% .



La ratio consiste nell'abbassare la percentuali di redditività e di ricavi per gli immobili abitativi acquistati o rivalutati più recentemente (esercizio di riferimento ed i due precedenti) in considerazione del loro maggior valore di carico (rispetto a quelli acquistati in date più⁹⁶ lontane) .

La disciplina in materia di società non operative

NOVITA' PER I PRAMETRI RELATIVI AGLI IMMOBILI (segue)

- è Altri immobili (es. immobili strumentali per natura categoria B, C, D ed E + terreni) ed imbarcazioni, la percentuale di ricavi minimi rimane fissata al 6% e quella di redditività al 4,75%.

La disciplina in materia di società non operative

RILEVANZA AI FINI IRAP

- è Viene stabilito per la prima volta (con l'introduzione del comma 3-bis nell'articolo 30 della legge 724/194) che per le società che risultano non operative il valore della produzione netta imponibile ai fini IRAP non può essere inferiore al "reddito minimo" aumentato di talune voci di costo non deducibili ai fini IRAP (retribuzioni dipendenti + compensi co.co.co. + prestazioni di lavoro autonomo occasionale + interessi passivi).
- è Tale modifica sembra decorrere solo a partire dal 1° gennaio 2007 e non dovrebbe quindi valere per il periodo d'imposta 2006.

La disciplina in materia di società non operative

SOGGETTO ESCLUSI

- è Società per le quali è obbligatorio, in relazione al tipo di attività svolta, costituirsi in forma di società di capitali (es. banche, finanziarie, assicurazioni, società miste enti locali, società di distribuzione del gas, società sportive, caf, etc.).
- è Società con titoli negoziati, loro controllanti o controllate, anche indirettamente.
- è Società partecipate per almeno il 20% da enti pubblici (Finanziaria 2008)
- è Società nel primo periodo d'imposta (i.e. primo anno di apertura partita IVA).
- è Società in amministrazione controllata o straordinaria.
- è Società assoggettate a procedura concorsuale: fallimento, liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa e concordato preventivo (Finanziaria 2008, recependo orientamento già espresso in precedenza dalla A.F.)
- è Società esercenti pubblici servizi di trasporto.
- è Società con un numero di soci non inferiore a 50 (Finanziaria 2008, prima erano 100).

La disciplina in materia di società non operative

SOGGETTO ESCLUSI

- è Società con numero di dipendenti mai inferiori a 10 nei 2 esercizi precedenti (Finanziaria 2008)
- è Società con valore della produzione (raggruppamento "A" conto economico) superiore al totale dell'attivo dello Stato Patrimoniale.
- è Società congrue e coerenti con gli studi di settore (Finanziaria 2008)
- è Altre cause individuate con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (es. coloro che hanno già avuto risposta positiva, se le condizioni non sono mutate)
- è Enti commerciali e non commerciali, società ed enti esteri prive di stabile organizzazione in Italia; società cooperative e di mutua assicurazione, società consortili, società semplici).

La disciplina in materia di società non operative

RIDUZIONI PERCENTUALI PER BENI (DIVERSI DAGLI IMMOBILI) SITUATI IN COMUNI SOTTO 1.000 ABITANTI

- è Per taluni beni situati in Comuni con meno di 1.000 abitanti:
- partecipazioni e strumenti finanziari, la percentuale di ricavi "minimi" è ridotta dal 2% all'1%
 - altre immobilizzazioni, la percentuale di redditività è ridotta dal 15% al 10%
 - per tutti gli immobili si applica un coefficiente di ricavi presunti dell'1% ed un coefficiente di redditività dello 0,9%

La disciplina in materia di società non operative

QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVE PERCENTUALI

- è Partecipazioni in società IRES (anche se aventi i requisiti "pex"), titoli e strumenti finanziari assimilati alle azioni, obbligazioni ed altri titoli in serie e di massa, partecipazioni in società di persone di forma commerciale, anche se iscritte nell'attivo circolante, e crediti di finanziamento → ricavi lordi minimi presunti 2% → reddito minimo presunto 1,5%
- è Beni Immobili, anche se detenuti in locazione finanziaria (costituenti immobilizzazioni, esclusi quindi i beni merce costituenti rimanenze, anche se temporaneamente affittati) → ricavi lordi presunti minimi 6% → reddito minimo presunto 4,75%; ovvero 4% per Immobili Abitativi acquistati/rivalutati da meno di 3 anni ovvero 5% per gli A/10 → reddito minimo presunto 4% (e 3% per gli "abitativi" acquistati/rivalutati da meno di 3 anni).
- è Altre immobilizzazioni, anche se detenute in locazione finanziaria (impianti, macchinari, immobilizz. Immateriali, beni ammortizzabili di valore unitario inferiore a 516 euro etc.) → ricavi lordi presunti minimi 15% → reddito minimo presunto 12% (come prima).

La disciplina in materia di società non operative

EFFETTI AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI

- è Se la media triennale dei ricavi, incrementi delle rimanenze (incluse quelli di materie) ed altri proventi (esclusi quelli "straordinari", ma inclusi quelli finanziari e da partecipazioni) risultanti dalla contabilità (ovvero dalle relative voci del conto economico) è inferiore ai "ricavi medi minimi figurativi" (calcolati applicando le note percentuali di ricavi ai valori medi triennali di taluni beni), la società deve dichiarare, nell'esercizio, un reddito imponibile non inferiore a quello "minimo" risultante dalla applicazione di specifiche percentuali di redditività ai valori puntuali dei suddetti beni a fine esercizio (non si fa riferimento, in questo caso, ai valori medi dei beni ma al loro valore puntuale di fine esercizio).
- è Se i ricavi medi contabilizzati sono inferiori a quelli medi minimi presunti, ma il reddito imponibile conseguito è comunque superiore a quello minimo non occorrerà ai fini delle imposte sui reddito alcune adeguamento.

La disciplina in materia di società non operative

EFFETTI AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI (segue)

- è Nel confronto tra "reddito minimo" e reddito imponibile "analitico" - al fine di calcolare la integrazione necessaria per adeguarsi al reddito minimo - occorre rettificare in aumento il "reddito imponibile analitico" (o la "perdita analitica" dell'esercizio) di eventuali componenti positivi che per legge sono esenti e/o esclusi, totalmente o in parte (es. quota esente dividendi e quota esente capital gain su partecipazioni).
- è Se nell'anno in cui si è non operativi, la società ha perdite di esercizi precedenti riportabili a nuovo, queste possono essere utilizzate in compensazione solo per la eventuale parte di reddito dichiarato eccedente quello "minimo".

La disciplina in materia di società non operative

EFFETTI AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI (segue)

- è Per le società soggette a studi di settore, secondo la A.F. il confronto dei ricavi va fatto senza tenere conto dell'eventuale adeguamento extra-contabile dei medesimi ricavi reso necessario dagli studi di settore, mentre il successivo confronto tra reddito dichiarato e quello "minimo" (ove la società risultasse non operativa) va fatto tenendo conto dell'avvenuto adeguamento ai fini degli studi di settore. Se nonostante questo adeguamento, il reddito dichiarato "post studi di settore" risultasse inferiore a quello "minimo", occorrerebbe fare un ulteriore adeguamento.

La disciplina in materia di società non operative

EFFETTI AI FINI IVA

- è Se la società risulta non operativa (es. nel 2006), il credito Iva risultante dalla dichiarazione Iva annuale (es. quella relativa all'anno 2006), non può essere chiesto a rimborso né può essere oggetto di compensazione "orizzontale" con altri tributi o contributi (già dal 1 gennaio dell'anno successivo), né può essere (ovviamente) oggetto di cessione a terzi (non essendo chiedibile a rimborso).
- è Se la società risulta non operativa per 3 periodi di imposta consecutivi (i.e. per 3 anni consecutivi i ricavi contabili sono inferiori a quelli minimi, risultando quindi "non operativa", si veda risposta 6.2. della Circ. 11/E del 2007), il credito Iva risultante dalla dichiarazione relativa al 3° periodo (che sarà pari a quello cumulato del triennio, al netto degli eventuali utilizzi Iva su Iva avvenuti nel medesimo triennio) non può più essere riportato a nuovo. Secondo autorevole dottrina di fonte ministeriale tale norma si applica solo a partire dal 2006 e quindi potrà essere verificata solo a partire dal 1 gennaio 2009 (2006-2007-2008).

La disciplina in materia di società non operative

SCI OGLIMENTO O TRASFORMAZIONE "AGEVOLATI": CENNI

- è La legge Finanziaria 2008 ha prorogato la possibilità di scioglimento (o trasformazione in società semplice) "agevolato".
- è Presupposti oggettivi: società non operative nel periodo d'imposta 2007 ovvero che si trovano al primo periodo d'imposta.
- è Presupposti soggettivi : società di forma commerciale, possedute al 1 gennaio 2008 esclusivamente da soci persone fisiche, già iscritti a tale data al libro soci (ove previsto) ovvero che lo saranno entro il 31 gennaio 2008, purché in base ad atto di trasferimento avente data certa anteriore al 1 novembre 2007.
- è Presupposti temporali: la delibera di scioglimento o trasformazione deve essere assunta entro 31 maggio 2008 e la società deve essere cancellata dal registro delle imprese (fase finale del procedimento di liquidazione/scioglimento) entro un anno dalla delibera.

La disciplina in materia di società non operative

SCIOGLIMENTO O TRASFORMAZIONE “AGEVOLATI”: CENNI (segue)

- è Agevolazione ai fini delle imposte sui redditi ed IRAP per la società: imposta sostitutiva del 10% (novità Finanziaria 2008, prima era il 25 %) sul reddito del periodo di liquidazione incluso quello connesso alla (eventuale) differenza (positiva) tra valore normale dei beni (ceduti e o assegnati) e costo fiscalmente riconosciuto del bene. Per i soli beni immobili è previsto che, ai fini delle imposte dirette, in deroga all'art. 9 del TUIR, il valore normale possa essere assunto pari al c.d. “valore catastale”. Non sono deducibili le perdite del periodo ante liquidazione.
- è Riserve in sospensione d'imposta: si applica l'imposta sostitutiva del 10% (novità Finanziaria 2008, prima era il 25%).
- è Saldi attivi di rivalutazione monetaria: si applica l'imposta sostitutiva del 5% (novità Finanziaria 2008) (con perdita del credito d'imposta per la eventuale imposta sostitutiva precedentemente assolta).

La disciplina in materia di società non operative

SCI OGLIMENTO O TRASFORMAZIONE “AGEVOLATI”: CENNI (segue)

è Tassazione in capo ai soci: è stabilito che per i soci (persone fisiche) ai fini della applicazione dell'art. 47, comma 7, del TUIR, il valore normale dei beni o delle somme assegnate ai soci in sede di riparto dell'attivo di liquidazione va diminuito degli importi su cui la società ha già pagato l'imposta sostitutiva. In altre parole, per il socio la (eventuale) differenza (positiva) tra il costo fiscalmente della partecipazione annullata ed valore normale dei beni assegnati (o delle somme ricevute) è fiscalmente irrilevante fino a concorrenza dell'importo su cui la società ha già pagato l'imposta sostitutiva.

- Valore carico bene = 200
- Valore normale = 1000
- Plusvalore = 800
- Imposta sostitutiva = $25\% \times 800 = 200$
- Costo della partecipazione = 150
- Utile in capo al socio: $[1000 - (800 - 200)] - 200 = 200 - 150 = 50$

La disciplina in materia di società non operative

SCIoglimento O TRASFORMAZIONE "AGEVOLATI": CENNI (segue)

- è Ai fini delle imposte indirette: viene stabilito che l'assegnazione non costituisce operazione rilevante ai fini IVA. Si applica l'imposta di registro dell'1% (in ogni caso) sul valore corrente e le ipoteche in misura fissa. Non è affrontato espressamente il problema della necessità o meno della rettifica della detrazione dell'Iva assolta sull'acquisto o costruzione dei beni immobili oggetto di assegnazione/cessione "agevolata" fuori campo Iva (nel senso della necessità di operare la rettifica ai sensi dell'art.19 bis-2 si veda risposta 6.6 della circ. 11/E del 2007; essa dovrebbe applicare tuttavia solo per i beni immobili acquistati o ultimati di costruire dopo il 1 gennaio 1998 in cui è entrò in vigore la suddetta disposizione sulla rettifica della detrazione).
- è Resta fermo che in caso di scioglimento/trasformazione "agevolata", l'IVA a credito del 2006 (in cui la società risulta non operativa), non potrà essere chiesta a rimborso o compensata "orizzontalmente", ma solo riportata a nuovo, nel periodo di liquidazione/scioglimento, per compensarla "verticalmente" con eventuale Iva a debito.

La disciplina in materia di società non operative

SCIoglimento O TRASFORMAZIONE “AGEVOLATI”: CENNI (segue)

- è In caso di trasformazione in società semplice: a seguito della estromissione dei beni immobili dal “regime dei beni di impresa” si applica la stessa imposta sostitutiva del 10%% sulla differenza tra valore normale degli stessi (calcolato, se di interesse, con le regole catastali) e loro valore fiscalmente riconosciuto. Tale “plusvalore” tassato in modo sostitutivo costituisce per i soci maggior costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione (secondo il principio di trasparenza tipico delle società di persone). L’imposta di registro è dovuta in misura fissa sull’atto di trasformazione. Ai fini Iva si applicano le regole generali, secondo cui la estromissione dei beni fuori dal regime d’impresa è assimilata ad operazione di cessione (si veda in senso conforme risposta n. 6.6. della Circ. 11/E del 2007), con la conseguenza che per gli immobili abitativi vi sarà esenzione da Iva (in base alle nuove regole, senza rettifica della detrazione se già posseduti prima del 4 luglio 2006 in base alla normativa transitoria) e registro ed ipocatastali in misura proporzionale (7%+3%); per gli immobili strumentali obbligo di applicare l’IVA al 20% (ma si fa salva la rettifica della detrazione dell’Iva assolta in passato).

***La fiscalità delle
società immobiliari***

Sommario

- 1. Il nuovo regime di deducibilità degli interessi passivi per le società (soggetti IRES)***
- 2. Società immobiliari: spunti di riflessione per scelte di convenienza***

La fiscalità delle società immobiliari

NUOVO REGIME DI DEDUCIBILITA' DEGLI INTERESSI PASSIVI PER I SOGGETTI IRES

- è A partire dal 1 gennaio 2008, i soggetti passivi IRES possono dedurre gli interessi passivi (al netto dei proventi finanziari) solo nel limite del 30% del ROL (Reddito Operativo Lordo), con esclusione degli interessi capitalizzati nel costo di costruzione degli immobili e di quelli relativi a mutui ipotecari relativi a beni immobili locati.
- è Non sono soggetti a tale limitazione gli interessi inclusi (capitalizzati) nel costo dei beni ammortizzabili (inclusi gli immobili strumentali) o nel costo degli immobili alla cui produzione è diretta l'attività d'impresa (costituenti "beni-merce"). Sono quindi salvi gli interessi passivi sostenuti dalle c.d. società immobiliari di costruzione e quelli sostenuti dalle immobiliari di gestione ma nella sola fase di costruzione dell'immobile (non quelli sostenuti nella fase di locazione dell'immobile ultimato).
- è Rientrano nella norma anche gli interessi passivi impliciti inclusi nei contratti di leasing.
- è L'eventuale eccedenza di interessi passivi rispetto al "plafond" deducibile nell'esercizio può essere "riportata in avanti" , senza alcuna limitazione temporale, negli esercizi successivi, per essere dedotta quando la struttura finanziaria della società evidenzia un importo di interessi passivi inferiore al 30% del ROL

La fiscalità delle società immobiliari

NUOVO REGIME DI DEDUCIBILITA' DEGLI INTERESSI PASSIVI PER I SOGGETTI IRES (segue)

- è Qualora in un esercizio la società abbia interessi passivi inferiori al 30% del ROL, la suddetta differenza di ROL "non sfruttata" può essere "immagazzinata" e sfruttata in un esercizio successivo in cui gli interessi passivi eccedono il 30% del ROL del medesimo esercizio. Questo meccanismo sarà in vigore solo dal 2010 (con possibilità di riporto a partire dall'esercizio successivo, ossia il 2011). Anche in questo caso non ci sono limiti temporali al riporto in avanti.
- è In caso di società partecipanti ad un consolidato fiscale le eccedenze di interessi passivi non deducibili di talune società possono essere dedotte dal reddito imponibile complessivo del gruppo se vi sono altre società del gruppo che hanno un'eccedenza di ROL non sfruttata.
- è Per gli anni 2008 e 2009 il plafond di deducibilità (30% del ROL) è aumentato di 10 mila Euro per il 2008 e di 5 mila Euro per il 2009.
- è Società che hanno eccedenze di interessi passivi non dedotti "riportabili a nuovo" se interessate da operazioni di fusione o scissione devono applicare a tali eccedenze i medesimi limiti previsti per il riporto delle perdite pregresse.

La fiscalità delle società immobiliari

NUOVO REGIME DI DEDUCIBILITA' DEGLI INTERESSI PASSIVI PER I SOGGETTI IRES (segue)

- è E' stabilito che fino al momento del futuro riordino della tassazione della società immobiliari (per cui è stata istituita una Commissione di Studio dalla Finanziaria 2008) NON RIENTRANO nel nuovo regime di deducibilità limitata di cui all'art. 96 del TUIR gli interessi passivi pagati a fronte di mutui ipotecari per immobili dati in locazione, siano essi strumentali per natura o abitativi

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI - CONSEGUENZE

REDDITI ED IRAP

- è Immissione degli immobili nel c.d. " regime dei beni d'impresa" con la conseguenza che qualunque atto successivo di trasferimento a titolo oneroso (vendita, permuta, conferimento) ovvero di assegnazione ai soci o cessione per finalità extra imprenditoriali degli stessi, anche dopo 5 anni di ininterrotto possesso, costituisce plusvalenza o ricavo (se "bene-merce") tassabile, sia ai fini delle imposte sui redditi che ai fini IRAP.
- è Gli immobili abitativi non strumentali (non costituenti "beni-merce", quindi "beni patrimoniali") concorrono a formare il reddito della società immobiliari di gestione non a costi e ricavi effettivi, ma in base al reddito catastale ovvero in base al canone di locazione se superiore. Le spese di manutenzione non sono, tuttavia, più deducibili in misura forfettaria, ma sole se effettivamente sostenute (per intero, se il loro ammontare è inferiore al 15% del canone di locazione annuale, fino ad un massimo del 15% se il loro ammontare è superiore). Non sono ammesse in deduzione altre spese, neanche quelle di natura straordinaria. Sono deducibili gli interessi passivi di "finanziamento" , salva comunque a limitazione generale pari al 30% del ROL per tutti gli interessi passivi (con esclusione solo di quelli relativi a muti ipotecari su immobili dati in¹¹⁷ locazione).

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI – CONSEGUENZE (segue)

REDDITI ED IRAP (segue)

- è Gli immobili strumentali (per natura o per destinazione) posseduti dalle società di gestione immobiliare sono tassati a costi e ricavi effettivi (e non in base al reddito fondiario), tenendo presente tuttavia che gli ammortamenti (generalmente calcolati al coefficiente del 3%) non possono più essere calcolati sull'intero costo del cespite, dovendo essere decurtato (anche per il passato) il valore attribuibile all'area (anche pertinenziale) su cui insiste il fabbricato, che è divenuta non ammortizzabile. Il valore dell'area, come vedremo, se non acquistata autonomamente, non può essere inferiore al 20% del costo di acquisto o costruzione (esclusi gli incrementi successivi per spese migliorative e del fabbricato) ovvero al 30% per i fabbricati industriali destinati alla produzione.
- è Le spese di manutenzione ordinaria deducibili nell'esercizio non possono superare il 5% del valore dei beni (l'eccedenza è deducibile in quote costanti nei 5 esercizi successivi).
- è Limitazioni alla deducibilità interessi passivi (vedi pag. precedente) 118

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI – CONSEGUENZE (segue) **REDDITI ED IRAP (segue)**

- è Per i soci soggetti IRES, le partecipazioni detenute in società immobiliari di gestione sono escluse dal regime "pex", con conseguente impossibilità di godere dell'esenzione dei relativi capital gains (in caso di cessione/conferimento).
- è Nuova limitazione alla deducibilità degli interessi passivi (limite del 30% del ROL)
- è Per le società immobiliari di gestione "passive" (che hanno funzione di mera "segregazione" patrimoniale di beni di famiglia non accompagnata da alcuna attività di locazione significativa) vi è l'onere tributario connesso alla nuova più stringente disciplina delle società di comodo ove i ricavi non superino il test di operatività (sia ai fini dei redditi che ai fini IRAP).
- è Impossibilità per i beni intestati a società di gestione immobiliare nazionali di usufruire di eventuali leggi di rivalutazione previste per i beni posseduti fuori dal regime dei beni d'impresa
- è Impossibilità di fruire della "nuova" imposta sostitutiva del 20% applicabile " a regime" su tutte le plusvalenze immobiliari relative alle vendite di fabbricati "infraquinquennali".

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI – CONSEGUENZE (segue)

IVA ED INDIRETTE

- è Sugli immobili abitativi, l'Iva assolta sull'acquisto (ipotesi che ricorre in caso di acquisto da costruttore/ristrutturatore entro i 4 anni dalla ultimazione) non può più essere detratta, neanche dalle società di rivendita immobiliare
(salvo il caso che vengano eseguiti nuovamente con DIA interventi di "ristrutturazione" e l'immobile nuovamente "ristrutturato" venga poi ceduto nei 4 anni successivi alla ultimazione dei lavori).
- è Sugli acquisti di immobili abitativi venduti con Iva da imprese di costruzione e/o di ristrutturazione, per la società acquirente (sia essa di gestione o di rivendita) l'Iva eventualmene pagata diventa quindi un costo indetraibile aggiuntivo, sia che l'immobile venga destinato alla successiva rivendita che alla locazione (entrambe esenti), salva eventualmente la possibilità di operare in base alla regola del pro-rata generale, in luogo della indetraibilità specifica, per quei soggetti immobiliari che – non optando per separazione contabile delle attività ai fini IVA - svolgono in modo sistematico sia attività esenti (es. cessioni e locazioni di abitativi) che attività imponibili (cessioni e locazioni di strumentali).

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI – CONSEGUENZE (segue) IVA ED INDIRETTE (segue)

- è Sulle cessioni di immobili strumentali poste in essere da soggetti passivi IVA (sia quelle esenti che quelle soggette ad IVA al 20%), si rendono dovute anche le imposte proporzionali ipotecarie (3%) e catastali (1%), con un aggravio complessivo del 4% per l'acquirente (l'imposta di registro, anche se la cessione è esente da Iva, è invece sempre dovuta in misura fissa).
- è Sulle locazioni di immobili strumentali soggette ad Iva (20%) si aggiunge anche l'imposta di registro proporzionale all'1%.
- è Sulle locazioni di immobili abitativi esenti da IVA si applica l'imposta proporzionale di registro del 2%.

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI – CONSEGUENZE (segue)

IVA ED INDIRETTE (segue)

- è Resta ferma per le società di trading immobiliare l'agevolazione secondo la quale queste società, se comprano unità abitative in esenzione da Iva da soggetti passivi IVA, possono chiedere l'applicazione del registro agevolato al 1% (con ipo-catastali fisse), a condizione che si obblighino a rivendere l'immobile nel triennio.
- è Per le società immobiliari di godimento, se risulteranno non operative in base alla nuova normativa, il credito IVA annuale non può essere più compensato "orizzontalmente" con altri tributi e contributi né richiesto a rimborso né ceduto. Dopo tre anni consecutivi di non operatività si perde l'intero credito Iva.

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI – CONCLUSIONI

- è Appare sempre più conveniente, ove possibile, detenere immobili costituenti “investimenti patrimoniali” (non destinati all’esercizio di alcuna attività di impresa) per il tramite di società semplici (per i soci persone fisiche) ovvero anche per il tramite di società estere prive di stabile organizzazione in Italia (opportunamente strutturate dal punto di vista di una presenza effettiva nel paese estero di stabilimento, delle modalità di governance societaria e della modalità di gestione degli immobili siti in Italia in modo da mitigare il rischio di contestazioni di “esterovestizione” ovvero di presenza in Italia di una s.o. materiale e/o personale).
- è I redditi immobiliari posseduti da queste società si tassano, infatti, con le regole fondiari (non essendoci reddito d’impresa) ad aliquote IRPEF progressive per le società semplici ovvero ad aliquota proporzionale fissa IRES per le società non residenti prive di stabile organizzazione in Italia (per gli immobili abitativi resta ferma, ai fini della determinazione del reddito imponibile, la deduzione forfettaria dal canone effettivo del 15% a titolo di spese di manutenzione).
- è Non scontano l’IRAP.
- è Non sono soggette alla disciplina delle società di comodo.

La fiscalità delle società immobiliari

SCELTE DI CONVENIENZA: DETENZIONE DI IMMOBILI TRAMITE SOCIETÀ COMMERCIALI – CONCLUSIONI (segue)

- è Le plusvalenze immobiliari sulla vendita di fabbricati siti in Italia realizzate nel quinquennio dall'acquisto/costruzione (da società semplici o società non residenti prive di s.o.) costituiscono "redditi diversi" che possono essere assoggettati alla nuova imposta sostitutiva del 20% (con esclusione dei capital gains su cessioni di terreni edificabili che vanno a tassazione ordinaria).
- è Esse possono accedere ad eventuali leggi di rivalutazione del costo fiscale dei beni immobili posseduti in Italia al di fuori dell'esercizio d'impresa.
- è Le plusvalenze immobiliari realizzate dopo il decorso del quinquennio di ininterrotto possesso dall'acquisto o dalla costruzione sono, al pari di quanto accade per le persone fisiche, escluse da imposizione in Italia (spesso si riesce ad evitare anche la tassazione nel Paese di residenza della società estera ove questo Paese abbia una Convenzione con l'Italia che, per questi tipi di redditi, adotta il sistema della esenzione in luogo del credito d'imposta come metodo per eliminare la doppia imposizione internazionale. In questo caso, il beneficio del non tassazione in Italia diviene definitivo anche nel Paese estero di residenza della società).