

Roma, 7 luglio 2006
Prot. 487

CIRCOLARE N. 64 / 2006
AGLI ENTI ASSOCIATI

GV/

FISCO
ENTI PUBBLICI ECONOMICI
ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

OGGETTO

Decreto legge 4 luglio 2006, n.223

Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale

Sulla Gazzetta Ufficiale n.153 del 4 luglio 2006 è stato pubblicato il decreto legge in oggetto. Il Decreto ha introdotto numerose disposizioni che modificano alcuni comportamenti contabili, fiscali e gestionali delle società immobiliari e delle imprese di costruzione, e di conseguenza anche degli I.A.C.P. e degli Enti trasformati. Alcune norme entrano immediatamente in vigore:

TITOLO III

Art. 35, comma 8

- a. Vengono sostituiti al primo comma dell'art.10 del DPR 633/72, i n.8 e 8-bis – In pratica la nuova versione del punto 8, prevede l'esenzione dall'IVA delle locazioni anche finanziarie, ma soprattutto non è più riportata l'esclusione dalla norma **degli immobili strumentali** e degli alloggi "merce" costruiti e locati dalle imprese e destinati alla vendita.

N.B. I box e le autorimesse e gli altri immobili commerciali (negozi e studi professionali) dal 5 luglio non sono più imponibili IVA

La nuova formulazione del punto 8-bis estende a tutte le imprese (e non solo alle società di intermediazione immobiliare) la non imponibilità IVA delle cessioni di fabbricati e porzioni di fabbricati, ad eccezione di quelle effettuate entro cinque anni dall'ultimazione, delle imprese costruttrici.

N.B. Con decorrenza 5 luglio 2006 le cessioni degli alloggi ai sensi L.560/93 e precedenti non sono più sottoposti ad IVA, ma ad imposta di registro. Lo stesso trattamento si deve applicare alle cessioni degli immobili strumentali (box e negozi!)

La conseguenza di queste modifiche, puntualmente riportate alle successive lettere b), c) e d) è il peggioramento del pro-rata di detraibilità applicato provvisoriamente dagli Enti sulla base delle risultanze della liquidazione IVA 2005 con necessità di conguaglio per la parte residua del 2006.

Non solo, per quanto riguarda i fabbricati terminati negli anni dal 1998 in poi, si dovrà procedere alla restituzione dell'imposta relativa detratta.

Il comma 9 precisa che il mutato regime fiscale comporterà un rimborso allo stato, e dovrà essere versato in tre rate annuali a partire dalla prima scadenza dell'acconto IVA del 27 dicembre 2006!

Inoltre – Vedi Il Sole 24 ore del 04/07/2006 – la locazione di immobili strumentali, essendo esente IVA, comporta **l'applicazione dell'imposta di registro, nella misura del 2% del canone**, con obbligo di registrazione del relativo contratto e della relativa liquidazione dell'imposta entro trenta giorni dall'entrata in vigore del decreto legge.

Questa Associazione, in attesa di istruzioni ministeriali, provvederà successivamente ad analizzare tutti gli altri aspetti del decreto che interessano l'attività degli Enti associati, e valuterà altre iniziative di carattere operativo che aiutino nella predisposizione delle incombenze procedurali cui i nostri associati saranno tenuti nel prosieguo dell'anno per la corretta applicazione delle innovazioni introdotte.

p. Il Direttore Generale
Venanzio Gizzi

