

Roma, 29 agosto 2006

Prot. 559

fax

GV

CIRCOLARE N. 76 / 2006

AGLI ENTI ASSOCIATI

FISCO

ENTRATA ENTI PUBBLICI ECONOMICI

ENTRATA ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

OGGETTO

Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223 – Convertito con modificazioni in Legge n.248 dell'11.08.2006

“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”

GU n. 186 del 11.08.2006 – supplemento ordinario 183/L.

E' stato definitivamente approvato e convertito in legge il decreto 223/2006 che ha introdotto numerose novità in campo fiscale e non solo. Questa Associazione ha provveduto a commentare con circolari nn. 64-66-67 e 72 del luglio 2006, le conseguenze contabili e gestionali sull'attività degli enti associati.

Poiché il decreto è stato convertito con modificazioni, come già annunciato, con la presente si forniscono le prime istruzioni necessarie a comprendere il testo definitivo delle novità fiscali in vigore **dal 05.07.2006** (è stata apportata una modifica che sposta al giorno successivo l'entrata in vigore del DL.223/2206).

Al fine di fornire un quadro completo della manovra è stata ripresa la circolare nr. 67 del 18 luglio us.; in grassetto sono state evidenziate le modifiche introdotte dalla legge di conversione.

Successivamente si provvederà ad attivare iniziative tese a fornire suggerimenti operativi agli associati avendo ben presente la “rivoluzione” operata nel settore immobiliare.

Art. 7 - Misure urgenti in materia di proprietà dei beni mobili registrati.

*Viene eliminato l'obbligo di intervento del notaio per il passaggio di proprietà dei beni mobili registrati (auto e moto). La richiesta può essere indirizzata a qualsiasi Comune o ai titolari degli sportelli telematici dell'automobilista tenuti a rilasciarla **a titolo gratuito**.*

Art. 10 - Condizioni dei conti correnti bancari

Qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali dei conti correnti deve essere comunicata per iscritto al cliente con modalità comprensibili e preavviso di 30gg.

Le variazioni che dipendono da modifiche del tasso di riferimento devono operare sia sui tassi debitori che creditor.

E' possibile recedere dai contratti di durata, quindi chiudere un c/c bancario senza penalità e senza spese di chiusura.

SOLO IACP

Art. 27 - Riduzione del limite di spesa annua per studi e incarichi di consulenza etc.

*Viene ulteriormente ridotto al 40% calcolato sulle spese 2004 il limite delle spese in oggetto già ridotte al 50% dalla finanziaria per l'anno 2006 – **vedasi circolare Federcasa n. 13/2006.***

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

SOLO IACP**Art. 29 - Contenimento della spesa per commissioni comitati ed altri organi**

La finanziaria per l'anno 2006 aveva disposto una riduzione del 10% dei compensi agli organi e consigli di amministrazione. La riduzione è ora aumentata di un ulteriore 30% a valere sull'intera spesa 2005. L'adeguamento deve avvenire entro il 4 agosto 2006.

*Per l'applicazione delle disposizioni anche agli IACP si rimanda alla **circolare Federcasa n. 13/2006 al commento dei commi 58-59.***

In effetti il comma 6 dell'articolo in esame conferma la non applicabilità alle Regioni Provincie autonome, enti locali ed enti del SSN.

Il successivo comma 7 precisa che la restrizione non si applica ad organi di direzione, amministrazione (Consigli) e di controllo (Collegio sindacale).

SOLO IACP**ART. 32 - Contratti di collaborazione**

*L'applicazione delle nuove norme per l'affidamento degli incarichi professionali ad esperti di comprovata esperienza valgono anche per gli IACP. In merito qui si ribadiscono le perplessità già espresse nella citata **circolare Federcasa n. 13/2006.***

SOLO IACP**ART. 34 – quater**

Il conto annuale del costo del personale da inviare alla Ragioneria dello Stato entro il mese di maggio successivo, viene ritrasmesso a cura del Ministero delle Finanze anche all'UPI, ANCE e UNCEM.

ART. 35 - Misure di contrasto dell'evasione e dell'esclusione fiscale.**Comma 2-3**

Agli uffici vengono conferiti nuovi poteri per l'accertamento in materia di IVA e di imposte sui redditi relativamente alle cessioni aventi per oggetto immobili e relative pertinenze.

Ci preme osservare che le cessioni dei nostri immobili (commerciali e non) avviene in forza di particolare legislazione L. 560/93 e precedenti che ne determinano il prezzo indipendentemente dai valori di mercato.

Comma 4

E' abrogata la norma che prevede nelle cessioni mobiliari la base imponibile IVA non inferiore il valore catastale. Si veda il commento al comma precedente.

Comma 5 – Rapporto appaltatore e subappaltatore

Viene introdotta una responsabilità solidale a carico dell'appaltatore per le ritenute IVA e i contributi dovuti dai subappaltatori.

Quindi il committente (IACP o Aziende trasformate) incorre in una sanzione amministrativa da 50 mila a 200 mila Euro se paga un subappaltatore senza aver verificato che le ritenute e i contributi dovuti per le prestazioni di lavoro dipendente relativi all'opera alla fornitura o al servizio siano stati effettivamente versati.

Comma 7 - Omesso versamento IVA.

In caso di mancato versamento dell'IVA dovuta a seguito di dichiarazione annuale entro l'acconto di dicembre dell'anno successivo e che superi l'importo di Euro 50 mila, si incorre in una nuova specie delittuosa che prevede anche la reclusione del rappresentante legale dell'Ente.

La stessa sanzione si applica anche se si opta per la compensazione di IVA falsa.

Comma 8-10 - Regime Iva sulle locazioni e cessioni di immobili.

La nuova formulazione dell'art.10 – comma 1 – del DPR 633/72, n.8, 8-bis, 8-ter, prevede per gli Enti trasformati la seguente situazione:

- Le locazioni di fabbricati abitativi dal 4 luglio 2006 sono sempre esenti IVA, anche se destinati alla vendita. L'imposta di registro continua ad essere fissata nella misura del 2%.
- Le locazioni di immobili strumentali sono esenti IVA dal 5 luglio 2006.

ATTENZIONE: La locazione di detti beni è soggetta ad IVA quando il locatario svolge operazioni esenti per almeno il 75% del valore d'affari (trattasi di inquilini di negozi o uffici che svolgono attività bancaria o assicurativa), e nel caso in cui il locatario è escluso dal campo IVA (es. box affittati ad inquilini). E' inoltre imponibile quando lo IACP/Azienda abbia manifestato l'opzione per la imponibilità IVA in sede di contratto di locazione.

In ogni caso la locazione di immobili strumentali è soggetta ad imposta di registro dell'1% anche se il canone è soggetto ad IVA.

Pertanto:

- a. I nuovi contratti di locazione dei beni strumentali dovranno riportare una postilla che metta a conoscenza il conduttore dell'opzione per l'imponibilità eventualmente optata.
- b. Per i contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del D.L., dovrà essere presentata per la registrazione apposita dichiarazione, nella quale può essere esercitata l'opzione per l'imposizione IVA.

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, entro il 15 settembre 2006, saranno stabiliti termini e modalità degli adempimenti e del versamento dell'imposta.

NOTA A MARGINE

In caso di locazione di box soggetti ad IVA, l'opzione non può essere esercitata, ma è obbligatoria l'applicazione dell'IVA ex lege (sempre se non sono considerati pertinenze).

- Le cessioni di alloggi sono esenti da IVA, pertanto vanno sottoposti ad imposta di registro e imposta catastale secondo l'aliquota applicabile.
- Le cessioni di alloggi di nuova costruzione o ristrutturati sono soggette ad IVA se i lavori di ultimazione sono terminati da meno di quattro anni.
- Le cessioni di fabbricati strumentali (box e negozi o uffici) di nuova costruzione o ristrutturati sono soggetti ad IVA se effettuate entro quattro anni dall'intervento o costruzione.

- **Le cessioni di fabbricati strumentali sono soggette ad IVA se effettuate nei confronti di:**
 - Soggetti con detraibilità IVA fino al 25%,**
 - Soggetti non rientranti nel campo IVA (assegnatari),**
 - Soggetti IVA per i quali l'Ente ha optato per l'imponibilità.**

Le cessioni degli immobili strumentali anche se sottoposti ad IVA scontano le imposte ipo-catastali del 3%+1%=4% e di registro in misura fissa.

Comma 9

Per le imprese costruttrici (quindi anche IACP/Aziende) si verifica la seguente situazione:

a. Fabbricati abitativi

Allo scadere del quarto anno dal certificato di fine lavori deve versare interamente l'imposta (10/10) in quanto cambia il regime a' sensi art.19, comma 3, DPR 633/72, non si considerano i 4/10 maturati perché il fabbricato non è entrato in funzione.

Se il fabbricato viene locato prima dei quattro anni, si restituisce l'importo detratto nella misura del pro-rata.

b. Fabbricati strumentali

Nessuna rettifica alla detrazione, se nell'atto di vendita si opta per l'imposizione IVA per scelta o per obbligo.

Se invece il fabbricato viene locato o ceduto senza esercizio dell'opzione, scatta la rettifica della detrazione di cui all'art.19-bis 2 – DPR 633/72.

Comma 12

Le disposizioni sono rivolte ai liberi professionisti. In via indiretta si consiglia gli enti associati di pagare d'ora in avanti i liberi professionisti solo con bonifico bancario o assegni bancari o circolari non trasferibili.

Comma 19 - Ristrutturazioni edilizie

Il regime agevolativo per le ristrutturazioni edilizie è ora subordinato alla condizione che a decorrere dall'entrata in vigore del decreto, nella fattura emessa dal soggetto che esegue l'intervento venga esposto separatamente il costo della manodopera.

La norma interessa gli IACP-Aziende quando in veste di Amministratore di Condominio eseguono opere manutentive che danno diritto agli ex inquilini ora proprietari, di usufruire della detrazione Ipef 41%.

A partire dal 5 luglio c.a. le fatture delle ditte appaltatrici degli interventi di cui sopra dovranno distinguere l'onere per manodopera dal resto della prestazione.

Comma 24 - Accertamento imposta di registro

Per l'accertamento relativo all'imposta di registro e contributi collegati agli uffici sono estesi gli stessi poteri e indagini previsti per l'IVA e le imposte dirette.

Commi 28-34 - Corresponsabilità committente appaltatore

Si veda il commento al comma 5.

Si noti che le sanzioni amministrative sono applicate qualora gli adempimenti non sono stati correttamente eseguiti dall'appaltatore e dagli eventuali subappaltatori.

Tali disposizioni si applicheranno dopo l'approvazione di un decreto del Ministro

dell'Economia e delle Finanze, da emanarsi entro 90 gg. dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

Commi 35 ter – quater – Nuove misure detrazione IRPEF 36% - Ripristino aliquota Iva agevolata.

Con decorrenza dalle spese effettuate dal 1^a di ottobre la percentuale di detrazione IRPEF torna al 36%. Parallelamente, l'aliquota IVA applicabile sulle fatture emesse dal 1^a ottobre per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati su immobili a prevalente destinazione abitativa scende dal 20% al 10% (fino al 31/12/2006).

L'importo massimo dell'agevolazione è di Euro 48.000 per unità immobiliare, (non più per singolo contitolare).

ART. 36 - RECUPERO DI BASE IMPONIBILE

Comma 2 - Definizione di area fabbricabile

Si precisa meglio quando un'area è di da considerarsi fabbricabile sia ai fini ICI che IRPEF-IRES.

Comma 5 – Ammortamento anticipato automezzi

Dal 2006 non è più possibile applicare ammortamenti anticipati ai mezzi di trasporto utilizzati nell'esercizio di impresa.

Comma 7 - Ammortamento dei fabbricati strumentali

Trattasi di nota interpretativa sull'ammortamento dei terreni. I principi contabili nazionali ed internazionali affermano che le imprese devono indicare separatamente in bilancio il valore del fabbricato da quello del terreno che non può essere ammortizzato.

Lo scopo è quello di uniformare i principi fiscali e quelli civilistici.

Per i fabbricati in possesso al 4 luglio 2006, il costo dall'area è quantificato da apposita perizia obbligatoria di stima redatta da soggetti iscritti in albi professionali e non può essere inferiore al 20 o al 30 per cento del valore dell'immobile.

Comma 12 - Perdite illimitatamente riportabili

A partire dall'esercizio in corso la modifica all'art. 34 TUIR consente che l'insorgenza nei primi tre periodi di imposta di perdite illimitatamente riportabili può avere luogo esclusivamente alla data di costituzione della società stessa con esclusione di operazioni straordinarie e a condizione che si riferiscano a "una nuova attività produttiva".

La modifica può interessare quegli IACP appena costituiti o costituenti a seguito dell'istituzione di nuove province.

Comma 15 - Abolizione, agevolazione acquisto delle aree edificabili

Per le imprese di costruzione il comma abolisce l'art. 33 comma 3 della L. 23 dicembre 2000, n. 388 che disponeva l'aliquota 1% di imposta di registro (e l'abbattimento dell'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa) per l'acquisto di aree nei piani particolareggiati.

Entrata in vigore per - gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate – il giorno di pubblicazione del decreto nella GU (4 luglio 2006) .

L'agevolazione però resta in vigore per i trasferimenti di immobili compresi nei piani

urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di Edilizia Residenziale pubblica convenzionata, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione (l'agevolazione interessa in particolare gli Enti associati).

Comma 22 - Modifiche all'IRPEF

a) *la nuova definizione di reddito complessivo, per i soggetti non residenti, esclude l'applicazione di regimi di deduzione previste agli art. 10, 11 e 12 del TUIR.*

b) *sempre ai non residenti le detrazioni per carichi di famiglia non competono.*

Comma 23 - Incentivo fiscale per l'esodo dei lavoratori

Il comma abroga l'agevolazione concessa dal TUIR (art. 19 comma 4 bis) che consentiva ai lavoratori di età superiore ai 50 anni se donne e 55 se uomini, che percepivano somme dalle aziende o Enti per incentivarne l'esodo, l'assoggettamento a tassazione separata con applicazione dell'aliquota usata per la tassazione del TFR ridotta alla metà.

Al fine di salvaguardare i diritti di coloro che hanno già contrattato un piano di incentivamento di esodo, la nuova norma prevede un regime transitorio applicabile ai piani di incentivo all'esodo concordati prima dell'entrata in vigore del decreto.

Comma 24 - Ritenuta fiscale sulle obbligazioni di fare, non fare, permettere

Viene esteso l'obbligo di effettuazione della ritenuta d'acconto del 20% sui redditi corrisposti a fronte dell'assunzione dell'obbligo di fare, non fare e permettere (art. 67 lettera c e 71 del TUIR) cioè i redditi diversi.

Comma 27 - Introduce una formulazione nuova dell'art. 8 del TUIR (Determinazione del reddito complessivo).

Comma 34 - Acconto IRES/IRAP 2006.

Vedasi circolare n. 66 del 13/07/2006.

L'applicazione all'esercizio in corso delle nuove norme sulla determinazione del reddito d'impresa viene estesa non solo all'IRES, ma anche all'IRAP. Quindi nell'acconto di Novembre si dovrà tenerne conto anche per l'IRAP.

ART. 37 - DISPOSIZIONI IN TEMA DI ACCERTAMENTO, SEMPLIFICAZIONE E ALTRE MISURE DI CARATTERE FINANZIARIO.

Comma 1 - Curatore fallimentare o commissario liquidatore

Sono espressamente inclusi fra i sostituti di imposta che devono operare le ritenute sulle somme e valori erogati.

Comma 8, 9 e 33, 37 - Accertamento IVA - Nuovi obblighi.

Per contrastare e prevenire comportamenti fraudolenti nel settore IVA, viene ripristinato l'obbligo di presentare l'elenco clienti e fornitori.

In alternativa i dettaglianti, dovranno comunicare, in via telematica, i corrispettivi incassati all'Agenzia delle Entrate, con cadenza settimanale o mensile. Tale obbligo potrebbe interessare gli IACP/Aziende che non emettono le fatture per le locazioni e provvedono a registrare l'incasso degli affitti nel registro dei corrispettivi in quanto ai sensi dell'art. 22 è possibile considerare l'attività di locazione assimilabile al commercio al minuto.

In seguito si provvederà a fornire le informazioni interpretative necessarie.

Le modalità tecniche saranno chiarite da un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle

Entrate.

E' previsto un avvio in due tappe:

- 1) per l'anno 2006 i contribuenti sono obbligati a mettere nell'elenco clienti i soli titolari di partita IVA.*
- 2) dall'anno 2007 gli elenchi dovranno comprendere tutte le fatture emesse, sia nei confronti dei titolari di partita IVA, sia nei confronti dei consumatori finali.*

Commi 10-14 - Nuovi termini.

Cambiano i termini per i versamenti delle imposte e per la presentazione delle dichiarazioni dei redditi.

Modello UNICO da trasmettere entro il 31 luglio

Modello 770 da trasmettere entro il 31 marzo

Certificazione CUD da consegnare entro il 28 febbraio

Le nuove scadenze però decorrono dal 1° maggio 2007.

Comma 11 - Nuova scadenza di versamento del saldo e acconti di UNICO.

Le scadenze non sono più il 20 ma rispettivamente il 16 giugno e il 16 luglio.

Decorrenza 1° maggio 2007.

Comma 12 - Nuovi termini per i CAF.

Comma 13 – ICI.

I versamenti degli acconti saranno spostati al 16 giugno e al 16 dicembre.

Comma 15 - Iva, esclusione della soggettività tributaria dei soggetti minimi

Prevede quale regime naturale per gli imprenditori individuali, commerciali e agricoli, per le società semplici in agricoltura e per gli esercenti arti e professioni, con volume d'affari non superiore a 7mila euro, l'esclusione dal campo di applicazione IVA per le operazioni effettuate, con possibilità di optare per il regime normale. L'esclusione dal campo di applicazione dell'iva semplifica in modo radicale le procedure per i soggetti coinvolti, che non dovranno più tenere libri contabili, ma non solo mantenere le fatture. Le imposte sui redditi sono da applicare nei modi ordinari.

Comma 40-41

L'amministrazione finanziaria ha quattro anni di tempo per iscrivere a ruolo o rimborsare l'imposta derivante dalla riliquidazione del TFR e delle somme dovute ai sensi degli art. 19 e 20 del TUIR.

Comma 43

*Non si procede all'iscrizione a ruolo o al rimborso delle somme derivanti dalla riliquidazione del TFR se l'imposta di debito od i credito è inferiore a **100 euro**.*

Comma 45-46- Ammortamento dei beni immateriali.

Equiparazione del costo dei marchi all'avviamento (1/18 del costo).

Il nuovo limite di deducibilità dei costi dei diritti di utilizzazione delle opere di ingegno, brevetti o processi è ora pari al 50% del costo. (ex 1/3).

E' applicabile a partire dall'esercizio 2006 anche se i costi sono stati sostenuti in periodi precedenti.

Comma 47

Modifica il 4° comma lett. b) dell'art. 109 del TUIR

Comma 48

Decorrenza delle norme di cui al comma 47

Comma 49 - Versamenti telematici

A partire dal mese di ottobre 2006 gli enti saranno tenuti al pagamento telematico dell'F24

Comma 50 - Anatocismo - divieto

Gli interessi corrisposti dall'Erario sul rimborso di tributi non producono loro volta altri interessi.

Comma 51 - Abolizione dell'istituto della programmazione fiscale.

Comma 53-55- Soppressione della dichiarazione ICI.

A partire dall'anno 2007 è soppresso l'obbligo della presentazione della dichiarazione ICI. I contribuenti liquideranno l'imposta nell'UNICO o 730.

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate saranno stabilite le modalità e i termini per progressiva attuazione delle disposizioni.

Fino alla data di effettiva operatività del sistema di fruizione dei dati contabili, da accertare con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio, rimangono in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, ovvero della comunicazione.

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale
Venanzio Gizzi