

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO - DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

Seminario sulla Finanziaria per il 2006

A) Nuove indicazioni sulle fatture di ristrutturazione di immobili; ripristino dell'aliquota iva ordinaria sulle ristrutturazioni e aumento della detrazione irpef al 41%

Fonte: art. 1 l. 23.12.2005 n. 266

comma 122

- 1) nuova dicitura in fattura art. 3 lett. a) b)c)d) e) dpr 380/2001
- 2) iva al 10% solo su art. 3 lett. c)d) e) dpr 380/2001
- 3) aumento agevolazione dal 36 al 41% fino al 31.12.2006
- 4) resta il limite di 48.000 € (compresi i lavori iniziati prima del 1.1.2006) da ripartirsi in 10 anni
- 5) resta il bonus su acquisti/costruzioni box pertinenziali nuovi
- 6) esplicita inclusione nel beneficio del 41% delle spese per bonifica amianto
- 7) trasmissione del beneficio solo per atto tra vivi e con obbligo dell'acquirente di entrare in possesso della documentazione utilizzata dal primo beneficiario (per successione mortis causa il beneficio si trasferisce all'erede solo se questi vi risiede o comunque lo usa direttamente)
- 8) l'agevolazione si applica anche sugli acquisti di immobili abitativi ristrutturati ceduti entro il 30.6.2007 da imprese di costruzione o cooperative; agevolazione pari al 25% del valore di acquisto e con un massimo di 48.000 euro per ogni immobile e per acquirente

B) Compravendite immobiliari: novità sulla tassazione delle plusvalenze e in materia di imposta di registro

Fonte: art. 1 l. 23.12.2005 n. 266

comma 495

indicazioni alla GDF + Uffici per aumentare i controlli sulle compravendite immobiliari

Plusvalenze Irpef

comma 496

- le plusvalenze generate dalla cessione di immobili acquisiti o costruiti da non meno di 5 anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria sono soggette a imposta sostitutiva del 12,5%

- condizioni:

- a) deve essere richiesto in atto dal cedente
- b) l'imposta va liquidata e versata in sede di compravendita direttamente dal notaio

- resta ferma l'intassabilità della plusvalenza sulle compravendite delle "prime case" (sempre che il periodo di utilizzo come prima casa sia stato superiore alla metà)

Imposta di Registro, ipotecarie e catastali

Comma 497

- l'imposta di registro, ipotecarie e catastali sulle compravendite di immobili tra privati è calcolata su una base imponibile pari alla rendita catastale rivalutata indipendentemente dal prezzo indicato in atto

- I soggetti che si avvalgono delle disposizioni contenute nei commi 496 e 497 non sono assoggettabili ad accertamento (ai fini Irpef o registro, ipotecarie e catastali) sulla compravendita effettuata.

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO - DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

C) Concordato triennale 2006-2008 e “condono” 2003-2004”

Fonte: art. 1 l. 23.12.2005 n. 266

Concordato triennale

comma 499-509

-funzionamento:

- a) il fisco invia una proposta ai contribuenti
- b) in detta proposta viene indicata la base imponibile richiesta per gli anni 2006-2008 esclusi i fattori straordinari positivi o negativi di reddito (che verranno in qualche modo definiti in prossime circolari o simili)
- c) il contribuente sceglie di accettare o meno la proposta entro il 16 ottobre 2006

- conseguenze della accettazione della proposta

- a) il contribuente dovrà dichiarare nei tre anni redditi non inferiori a quanto concordato (esclusi i fattori straordinari)
- b) per la parte eccedente il reddito concordato non è dovuta irap, non sono dovuti i contributi (salvo diverso avviso delle Casse Private), l'irpef è dovuta con una aliquota scontata di 4 punti (con un minimo comunque del 23%), l'ires è ridotta anch'essa di 4 punti; i benefici vengono meno se in caso di controllo risulta uno scostamento tra reddito dichiarato ed effettivo superiore al 10%
- c) il contribuente non è soggetto ad accertamenti per i tre anni; questa garanzia viene meno se a seguito di eventuale controllo (che non è precluso) il reddito dichiarato risulti inferiore a quello effettivamente conseguito, o una violazione iva o l'irregolare tenuta delle scritture contabili
- d) sono comunque esclusi accertamenti analitico-induttivi
- e) **attenzione: al comma 520 è previsto che la maggior capacità operativa degli uffici verrà rivolta a chi non aderirà alla proposta**
- f) se per raggiungere il reddito minimo il contribuente deve dichiarare maggiori compensi, ai fini iva si applica l'aliquota media
- g) se il contribuente non si adegua ai maggiori compensi viene effettuata un accertamento d'ufficio per la differenza
- h) è obbligatorio essere contestualmente anche congrui per gli studi di settore
- i) se nel triennio varia effettivamente l'attività il concordato viene meno dal periodo d'imposta in cui la variazione è effettuata (non retroattivamente)

- sono esclusi dalla proposta

- a) chi al 1.1.2005 esercita una attività diversa rispetto al 2004
- b) i soggetti per i quali non si applicavano gli studi di settore o i parametri nel periodo d'imposta in corso al 1.1.2004
- c) chi ha omesso di dichiarare un reddito nel periodo d'imposta in corso al 1.1.2004
- d) chi ha presentato dichiarazioni iva o ai fini dei redditi con dati insufficienti per formulare una proposta
- e) i soggetti per i quali operavano cause di esclusione o inapplicabilità nel periodo d'imposta in corso al 1.1.2004

“Condono” 2003-2004

- a) Il condono 2003-2004 verrà “offerto” insieme al concordato
- b) Si potrà aderire solo se si aderirà anche al concordato 2006-2008
- c) Chi ha già aderito al concordato 2003-2004 non dovrebbe essere comunque interessato (duplicazione)
- d) Chi aderisce rimane escluso da accertamenti analitico-induttivi per i due anni comunque
- e) Chi aderisce rimane escluso da altri accertamenti salvo che, in caso di controllo, il maggior reddito accertato superi il 50% del dichiarato e contestualmente sia superiore a 77.468 euro o risulti una violazione iva o l'irregolare tenuta delle scritture contabili
- f) Le perdite dei periodi 2003-2004 **diventano irrilevanti e così anche il credito iva che eventualmente risultasse dalle dichiarazioni dei due anni**

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO - DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

D) Novità in sede di verifiche fiscali sui conti correnti e sulle operazioni c.d. “fuori conto”

Fonte: art. 14 bis e ter d.l.203/2005

E) Locazioni di fabbricati abitativi posseduti da imprese e spese di manutenzione

Fonte: art. 7 d.l.203/2005

La detrazione forfetaria del 15% sugli affitti degli immobili abitativi che appartengono a imprese e che concorrono al relativo reddito in base alle norme del reddito dei fabbricati deve essere comprovata da spese effettivamente sostenute in almeno ugual misura.

In caso contrario la detrazione è ridotta in misura pari all'effettivo ammontare della spesa

F) Rivalutazione delle quote di partecipazione e dei terreni posseduti da privati (proroga)

Fonte: art. 11 quaterdecies d.l.203/2005

Si tratta di una proroga delle precedenti norme di rivalutazione

Condizioni:

- possesso del terreno (edificabile) o partecipazione (non quotate) alla data del 1.1.2005
- imposte sostitutive (4 o 2% sul valore periziato della partecipazione, o 4% sul valore periziato del terreno) da corrispondere in unica soluzione entro il 30/6/2006 o in tre rate di pari importo annuali (+ interessi del 3% annui)
- perizia giurata entro il 30/6/2006

G) rivalutazione dei beni di impresa e affrancamento delle riserve di rivalutazione

Fonte: art. 1 l. 23.12.2005 n. 266

comma 469-472

Si tratta di:

- rivalutazione beni d'impresa e partecipazioni possedute da imprese (per le aree fabbricabili (473-475) possedute da imprese vedi infra)

possono essere rivalutati anche beni già rivalutati in precedenza

non sono rivalutabili gli immobili-merce

condizioni:

- possesso del bene nel bilancio on corso alla data del 31.12.2004
- rivalutazione da eseguirsi nel bilancio del periodo successivo (in genere anno 2005)
- rivalutazione per categorie omogenee (art. 4 DM 162/2001)

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO - DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

effetti:

- il nuovo valore è fiscalmente riconosciuto (ai fini di dirette e irap: quindi ammortamenti plusvalenze, ecc) dal 3° esercizio successivo a quello della rivalutazione (in genere dal bilancio 2008 compreso in poi)
- effetti positivi indiretti per Basilea 2, thin cap, pro-rata patrimoniale

Costi:

- 12% sull'importo rivalutato se ammortizzabile
- 6% sull'importo rivalutato se non ammortizzabile
- versamento in unica soluzione con le imposte relative al bilancio in cui si effettua la rivalutazione (in genere giugno-luglio 2006); non è chiaro se è possibile suddividere l'importo nelle solite 5-6 rate tra giugno e novembre)

Ulteriore opzione

- il saldo di rivalutazione (rivalutazione meno imposta sostitutiva) può essere affrancato versando un'imposta del 7% sullo stesso
- versamento obbligatoriamente in tre rate annue senza interessi così divise: 10% nel 2006; 45% nel 2007; 45% nel 2008

es. per calcolo del risparmio in caso di affrancamento: costo rivalutazione 12%+ costo imposta sostitutiva 7%x (100-12) = 18,16% contro 37,25% (33+4,25)

H) Rivalutazione delle aree fabbricabili possedute da imprese

Fonte: art. 1 l. 23.12.2005 n. 266

comma 473-475

riguarda la rivalutazione di aree fabbricabili non ancora edificate o risultanti dalla demolizione degli edifici preesistenti incluse quelle alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa

il terreno deve essere posseduto al 31.12.2004

obbligo di rivalutazione per categorie omogenee

obbligo di ricostruzione entro 5 anni dalla rivalutazione

imposta sostitutiva del 19%

versamento obbligatoriamente in tre rate annue senza interessi così divise: 40% nel 2006; 35% nel 2007; 25% nel 2008 entro il termine per il pagamento delle imposte di esercizio ordinarie

I) leasing immobiliari

Fonte: art. 5-ter d.l.203/2005

La durata minima dei leasing immobiliari, ai fini della deducibilità fiscale dei canoni (quando consentita), è portata a 15 anni

L) Trattamento delle plusvalenze e delle minusvalenze sulle compravendite di partecipazioni o titoli posseduti dalle imprese

Fonte: art 5 d.l. 203/2005

Sintesi:

la pex si riduce (dal 100%) al 91% nel 2006 e al 84% nel 2007

il periodo di possesso minimo per la pex si eleva a 18 mesi (da 12)

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO - DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

M) Dividend washing

Fonte: art 5 quinquies d.l. 203/2005

Le minusvalenze "non pex" non sono deducibili fino a concorrenza della parte non imponibile dei dividendi percepiti nei 36 mesi precedenti al loro realizzo

N) Aumento della detrazione dell'iva sugli automezzi (al 15%)

Fonte: art. 1 l. 23.12.2005 n. 266

comma 125

La deducibilità dell'iva sugli acquisti di ciclomotori e automezzi per professionisti e imprese passa dal 10% al 15% (in pratica, fatta pari su ogni 100 € di iva indicata in fattura, la quota detraibile passa da 20 a 30 €)

O) abolizione regime forfetario per professionisti e imprese

Fonte: art. 5 comma 2 d.l.203/2005

a decorrere dal 1.1.2007 non saranno più in vigore i regimi forfettari (iva e irpef) per professionisti e imprese (comma da 171 a 184 l. 23.12.1996 n. 662)

P) Allungamento del periodo di deduzione fiscale dell'avviamento

Fonte: art 1 l. 23.12.2005 n. 266

Comma 521

L'avviamento potrà dedursi in 18 esercizi. La disposizione vale anche per i valori già iscritti in esercizi anteriori al 2005.

EXTRA FINANZIARIA 2006

- Non è stato prorogato il termine per gli accertamenti ICI come nelle precedenti finanziarie.

Quindi al 31.12.2005 si è prescritto il termine per i Comuni per rettificare le liquidazioni relative a tutto il 2003 e per rettificare le dichiarazioni a tutto il 2002 (compravendite)

- In base a una recente circolare ministeriale anche il reddito degli immobili non abitativi (box, negozi, uffici) di interesse storico-artistico non è tassato in base alle ordinarie regole (es. 85% del canone annuale, in caso di locazione) ma prendendo come riferimento la tariffa d'estimo più bassa della zona censuaria nella quale l'immobile si trova.

16121 GENOVA - VIA CESAREA, 11-6 - TEL. 010590351 /581624 - FAX 010 590731
E - MAIL : mail@mtassociati.it
www.mtassociati.it
C.F. E P.I. 03426070102