

**Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223
convertito nella
legge 4 agosto 2006, n. 248
(G. U. 11.8.2006, n. 186,
suppl. ord. N. 183/L)**

I CONTENUTI IN ESAME

- La revisione del regime fiscale dei trasferimenti immobiliari
- Le agevolazioni in materia di ristrutturazioni edilizie
- La disciplina IVA nel subappalto
- Gli adempimenti fiscali dell'impresa
- La responsabilità solidale dell'appaltatore con il subappaltatore per il versamento delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e contributivi
- Le misure per il contrasto del lavoro nero e per la sicurezza nei cantieri

LA DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE **(art. 36, comma 2)**

Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dalla approvazione della regione e dalla adozione di strumenti attuativi

Tale definizione vale ai fini
IVA, imposta di registro, imposte sul reddito (IRPEF e IRES), ICI

La norma estende un concetto già dettato dal legislatore
ai fini ICI

La conseguenza è un aumento del prelievo derivante dalla
applicazione delle imposte sul valore venale in comune
commercio pur non potendo il terreno essere edificato per
mancanza degli strumenti attuativi

Il Ministero sottolinea il carattere interpretativo e non innovativo
della norma: come tale si dovrebbe applicare a tutti i rapporti
pendenti (ma così vengono disattese le prescrizioni dello
Statuto del contribuente)

AGEVOLAZIONE PER TRASFERIMENTI DI AREE EDIFICABILI

(art. 36, comma 15)

Viene abrogata la generalizzata agevolazione per i trasferimenti di aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, consistente nella aliquota dell'imposta di registro pari all'1% e nelle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenisse entro 5 anni dal trasferimento

L'agevolazione viene conservata unicamente ai trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti alla attuazione dei **programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica**, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

Per effetto della modifica:

- i trasferimenti agevolati sono soggetti all'imposta di registro pari all'1% e alle imposte ipotecaria e catastale in misura pari a 168 € ciascuna;
- i trasferimenti non più agevolati sono soggetti all'imposta di registro nella misura proporzionale dell'8%, all'imposta ipotecaria nella misura del 2%, all'imposta catastale nella misura dell'1%;
- l'agevolazione trova applicazione per gli atti pubblici e le scritture private autenticate a decorrere dalla data del 4 luglio 2006.

AMMORTAMENTO DEL COSTO DEI TERRENI **(art. 36, commi 7 e 8)**

Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili e comunque non inferiore al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo.

AMBITO TEMPORALE DI APPLICAZIONE DELLA NORMA

- si applica a decorrere dal periodo d'imposta 2006
- non ha effetto retroattivo, quindi non riguarda ammortamenti iscritti e dedotti negli esercizi precedenti
- vale anche per le quote di ammortamento relative ai fabbricati costruiti o acquistati nel corso di periodi d'imposta precedenti

Cessione di immobili – valutazione automatica

Art. 35, comma 23 ter D.L. 223/2006

Il meccanismo di valutazione automatica (non sono soggette ad accertamento di valore le cessioni di immobili con corrispettivo non inferiore all'ammontare risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale rivalutata per appositi coefficienti) è applicabile

unicamente per le cessioni tra
persone fisiche che non agiscono
nell'esercizio di attività
commerciali, artistiche o professionali

aventi ad oggetto
immobili ad uso
abitativo e relative pertinenze

La manovra governativa antielusione

Per tutte le altre tipologie di trasferimenti immobiliari e quindi:

- per i trasferimenti di terreni fabbricabili ed agricoli
- per i trasferimenti di unità immobiliari urbane ad uso non abitativo
- per i trasferimenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze in cui sia parte, come acquirente e/o come venditore, un soggetto diverso da una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali

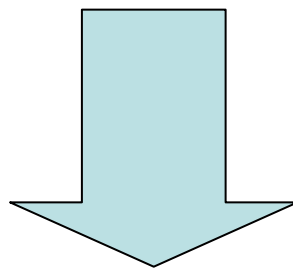
l'istituto della valutazione automatica non trova applicazione

RETTIFICA DEI CORRISPETTIVI DELLE CESSIONI DI IMMOBILI

Art. 35, commi 2-3 D.L. 223/2006

L'ufficio può procedere alla rettifica indipendentemente dalla previa ispezione della contabilità del contribuente, qualora l'esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore a quello indicato nella dichiarazione risulti in modo certo e diretto.

Per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze la prova si intende integrata



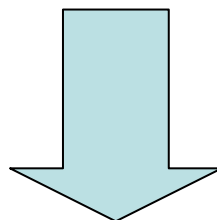
anche se l'esistenza delle operazioni imponibili e l'infedeltà dei relativi ricavi è desunta sulla base del valore normale dei beni

VALORE AUTOMATICO DEGLI IMMOBILI AI FINI IVA

Art. 35, comma 4 D.L. 223/2006

E' abrogata la disposizione secondo cui, ai fini dell'Iva, non si procedeva a rettifica del corrispettivo delle cessione di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, se questo era indicato nell'atto in misura non inferiore al valore automatico determinato ai fini dell'imposta di registro

VALORE NORMALE DEL BENE



il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per i beni della stessa specie o simili, in condizioni di libera concorrenza ed al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni sono stati acquisiti o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi

COMPRAVENDITE FINANZIATE CON MUTUI

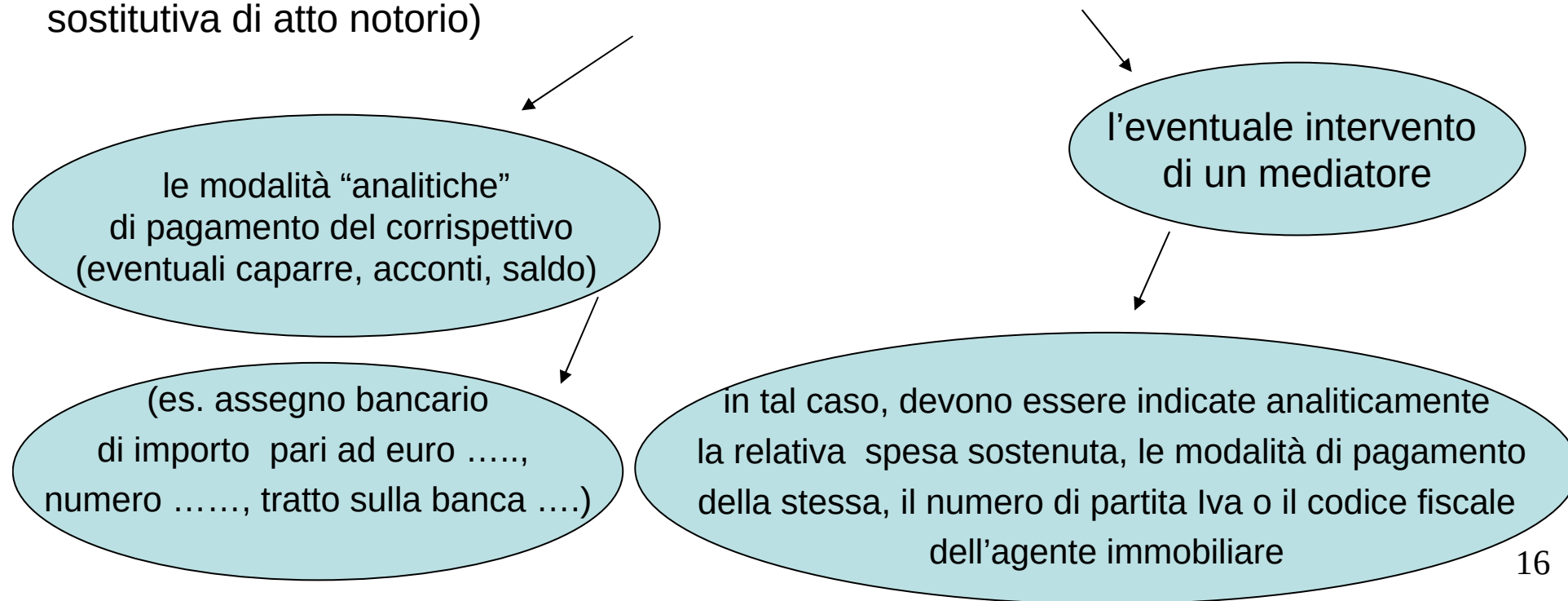
Art. 35, comma 23-bis D.L. 223/2006

Per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari il valore normale del bene non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato

ROGITI NOTARILI

ART. 35, COMMI 22 E 23 D.L. 223/2006

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l'obbligo di indicare nei rogiti delle compravendite immobiliari (mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio)



DECORRENZA

La disposizione si applica agli atti pubblici formati
ed alle scritture private autenticate

a decorrere dal 6 luglio 2006

(secondo giorno successivo alla pubblicazione in
G.U. del D.L. 223/2006)

SANZIONI

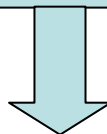
In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, d.p.r. 131/1986

COMPENSI AL MEDIATORE

Dal 1° gennaio 2007, è introdotta la possibilità di usufruire di una detrazione Irpef nella misura del 19% dei compensi corrisposti a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, per un importo massimo di € 1.000 all'anno

REGIME TRIBUTARIO PRECEDENTE:

**IMPONIBILITA' IVA DI TUTTE LE CESSIONI
DI FABBRICATI**



UNA SOLA ECCEZIONE :

**CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI EFFETTUATA DA
SOGGETTI DIVERSI DALLE IMPRESE CHE LI AVEVANO
COSTRUITI O RISTRUTTURATI O DALLE IMPRESE CHE LI
AVEVANO ACQUISTATI PER LA SUCCESSIVA RIVENDITA**

LEGGE 4 AGOSTO 2006, N.248
ART.35 COMMA 8

**LA CESSIONE DI FABBRICATI E' IN LINEA GENERALE
OPERAZIONE**

ESENTE DA IVA

CON TALUNE ECCEZIONI
in relazione alla tipologia degli immobili



IMMOBILI ABITATIVI

IMMOBILI STRUMENTALI

FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA:

- categoria catastale A con esclusione dei fabbricati A/10

FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA:

- categoria A/10 (uffici e studi privati)
- gruppo B (unità immobiliari per uso di alloggio collettivo)
- gruppo C (unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varia)
- gruppo D (opifici e fabbricati per attività industriale e commerciale)
- gruppo E (altre unità immobiliari non raggruppabili in classi)

CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

**LA CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E' ESENTE DA IVA
CON UNA SOLA ECCEZIONE :**

CESSIONE EFFETTUATA

- ↗ **DALL' IMPRESA COSTRUTTRICE O DA QUELLA CHE
VI HA ESEGUITO INTERVENTI DI RECUPERO**
- ↘ **ENTRO 4 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLA
COSTRUZIONE O DELLA RISTRUTTURAZIONE**

CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

IMPRESA

COSTRUTTRICE

IMPRESA CHE HA ESEGUITO **DIRETTAMENTE**
I LAVORI

IMPRESA CHE NELL'ESECUZIONE SI
E' AVVALSA DI **IMPRESE TERZE**

IMPRESA DI

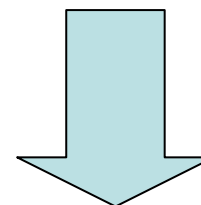
RISTRUTTURAZIONE

IMPRESA CHE HA ESEGUITO O FATTO ESEGUIRE
DA IMPRESE TERZE

LAVORI INCISIVI DI RECUPERO :
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
ART.31 lett. c) d) e) L.457/1978

CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

**Requisito temporale : 4 anni dall'ultimazione della
costruzione o dei lavori di
recupero**



**denuncia di fine lavori presentata
al Comune**

La manovra governativa antielusione

Soggetto	Operazione	Regime
Impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato	Cessione di fabbricato abitativo entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	IMPONIBILE IVA: - 4% prima casa - 20% abitazione di lusso - 10 % in ogni altro caso - registro € 168 - ipotecaria € 168 - catastale € 168

La manovra governativa antielusione

Soggetto	Operazione	Regime
Impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato	Cessione di fabbricato abitativo <u>dopo 4 anni</u> dalla ultimazione dei lavori	ESENTE IVA Registro 7% ipotecaria 2% catastale 1% <i>nel caso di cessione di "prima casa":</i> Registro 3% ipotecaria €168 catastale €168

La manovra governativa antielusione

Soggetto	Operazione	Regime
Ogni altro soggetto Iva <i>(comprese imprese di compravendita immobiliare)</i>	Cessione di fabbricato abitativo	ESENTE IVA Registro 7% ipotecaria 2% catastale 1% <i>nel caso di cessione di “prima casa”:</i> Registro 3% ipotecaria €168 catastale €168

CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

OPERAZIONE

ESENTE DA IVA

CON 4 ECCEZIONI :

- 1) CESSIONE EFFETTUATA DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE O CHE VI HA ESEGUITO INTERVENTI INCISIVI DI RECUPERO ENTRO 4 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE O RECUPERO.**

- 2. CESSIONE EFFETTUATA NEI CONFRONTI DI SOGGETTI PASSIVI IVA CON PERCENTUALE DI DETRAIBILITA' DELL'IVA ASSOLTA A MONTE NON SUPERIORE AL 25%**
- 3. CESSIONE EFFETTUATA NEI CONFRONTI DI ACQUIRENTI CHE NON SONO SOGGETTI PASSIVI IVA**

CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

- 4. CESSIONE PER LA QUALE NEL RELATIVO ATTO IL CEDENTE HA ESPRESSAMENTE OPTATO PER L' IMPOSIZIONE IVA.**

La manovra governativa antielusione

Soggetto	Operazione	Regime
Impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato	Cessione di fabbricato strumentale <u>entro 4 anni</u> dall'ultimazione dei lavori	IMPONIBILE IVA: - 20% - 10 % se porzione di fabbricato Tupini o se fabbricato ristrutturato - registro € 168 - ipotecaria 3% - catastale 1%

La manovra governativa antielusione

Cedente	Operazione	Acquirente	Regime
Qualsiasi soggetto Iva (comprese imprese di costruzione o ristrutturazione)	Cessione di fabbricato strumentale	- Soggetti non Iva - Soggetti Iva con percentuale detrazione pari o < 25%	IMPONIBILE IVA: - 20% - 10 % se porzione di fabbricato Tupini o se ristrutturato ceduto da impresa di costruzione o ristrutturazione - registro € 168 - ipotecaria 3% - catastale 1%

La manovra governativa antielusione

Cedente	Operazione	Acquirente	Regime ordinario
Qualsiasi soggetto Iva (comprese imprese di costruzione o ristrutturazione)	Cessione di fabbricato strumentale	Qualsiasi soggetto Iva con percentuale di detrazione > 25%	ESENTE IVA Registro 168 ipotecaria 3% catastale 1%

La manovra governativa antielusione

Cedente	Operazione	Acquirente	Regime
Qualsiasi soggetto Iva (comprese imprese di costruzione o ristrutturazione oltre i quattro anni ultimazione del fabbricato)	Cessione di fabbricato strumentale	Qualsiasi soggetto Iva con percentuale di detrazione > 25%	Se il cedente nell'atto manifesta <u>opzione</u> per imposizione : IVA - 20% - 10 % se porzione di fabbricato Tupini o se fabbricato ristrutturato - registro € 168 - ipotecaria 3% - catastale 1%

LOCAZIONE



**FABBRICATI
ABITATIVI**

**FABBRICATI
STRUMENTALI**

REGIME TRIBUTARIO PRECEDENTE:



REGIME TRIBUTARIO PRECEDENTE

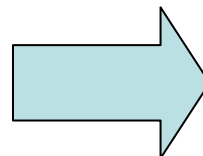


LOCAZIONE DI FABBRICATI
STRUMENTALI

SEMPRE IMPONIBILE IVA

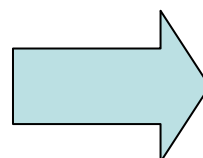
LEGGE 4 AGOSTO 2006, N.248
ART.35 COMMA 8

LOCAZIONE DI ABITAZIONI



ESENTE

***LOCAZIONE DI IMMOBILI
STRUMENTALI***



***ESENTE CON 3
ECCEZIONI***

Locazioni di fabbricati strumentali

Sono imponibili Iva

- ✓ SE IL CONDUTTORE E' SOGGETTO PASSIVO IVA CON PERCENTUALE DI DETRAIBILITA' NON SUPERIORE AL 25%
- ✓ SE IL CONDUTTORE NON E' UN SOGGETTO PASSIVO IVA
- ✓ PER OPZIONE DA PARTE DEL LOCATORE

LOCAZIONI ABITATIVE

Impresa locatrice	conduttore	regime
Tutti i soggetti Iva (comprese imprese di costruzioni)	chiunque	Esente Iva Registro 2%

LOCAZIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

Impresa locatrice	conduttore	regime
Tutti i soggetti Iva (comprese imprese di costruzioni)	- non soggetto passivo Iva -soggetto Iva con percentuale di detrazione pari o < 25%	Iva 20% <u>Registro 1%</u>

LOCAZIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

Impresa locatrice	conduttore	Regime ordinario
Tutti i soggetti Iva (comprese imprese di costruzioni)	Soggetto passivo Iva con percentuale di detrazione > 25%	Registro 1%

LOCAZIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

Impresa locatrice	conduttore	Regime
Tutti i soggetti Iva (comprese imprese di costruzioni)	Soggetto passivo Iva con percentuale di detrazione > 25%	Se il locatore nell'atto manifesta opzione per imposizione Iva: - Iva 20% <u>Registro 1%</u>

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI
LOCAZIONE IN CORSO ALLA DATA
DEL 4 LUGLIO 2006

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO ALLA DATA DEL 4 LUGLIO 2006

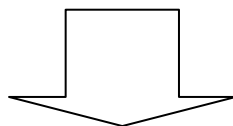
Normativa e prassi

Art. 35, comma 10-quinquies D.L. 223/2006

Provvedimento Agenzia delle entrate del 14 settembre 2006

LOCAZIONI – PERIODO TRANSITORIO

I contratti di locazione e affitto in corso di esecuzione al 4 luglio 2006 ed assoggettati ad imposta sul valore aggiunto fino a tale data, devono essere registrati, indipendentemente dal numero di unità immobiliari possedute,



**ESCLUSIVAMENTE
IN VIA TELEMATICA**

dal 1° novembre al 30 novembre 2006

MODALITA' DI REGISTRAZIONE

La registrazione in via telematica deve essere effettuata secondo le disposizioni e le modalità tecniche già previste dal decreto dirigenziale del 31 luglio 1998 (riferito alla registrazione on line attualmente obbligatoria per i soggetti che possiedono almeno 100 unità immobiliari) utilizzando l'apposito software disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

ECCEZIONE

sono esclusi dall'obbligo di registrazione in via telematica i soggetti privati che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni

CONTRATTI DA REGISTRARE

dovranno essere registrati i contratti di locazione in corso alla data del 4 luglio 2006 assoggettati ad Iva sino a tale data ed in particolare:



i contratti relativi
ad immobili strumentali
(per tali fabbricati si può optare per
l'applicazione dell'Iva, con versamento
in ogni caso dell'imposta di registro
nella misura dell'1%)

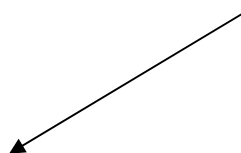
i contratti relativi ad
immobili abitativi locati da imprese
che li hanno costruiti per la vendita
(assoggettati ad Iva sino al 3 luglio 2006; ora
sono esenti, con applicazione dell'imposta
di registro nella misura del 2%)

IMMOBILI STRUMENTALI IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006

regola generale

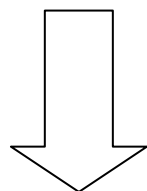


esenzione da Iva con due eccezioni
e con la facoltà di optare per
l'applicazione dell'Iva

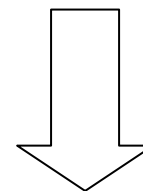


in sede di registrazione del contratto è possibile
presentare apposita dichiarazione nella quale si esercita
l'opzione per l'assoggettamento ad Iva dei
canoni di locazione

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE IN VIA TELEMATICA



direttamente



**tramite intermediari
abilitati ad entratel**

mediante il canale entratel o fisconline individuato
in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione
telematica delle dichiarazioni dei redditi, Iva, Irap
e dei sostituti d'imposta

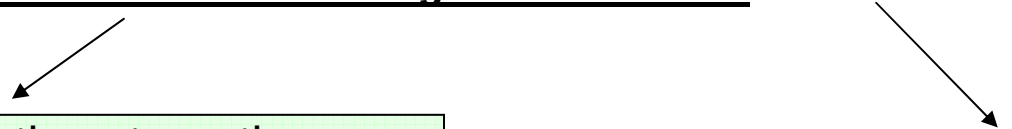
ESECUZIONE DELLA REGISTRAZIONE TELEMATICA - UTILIZZO DEL PROGRAMMA DI COMPILAZIONE FORNITO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Compilazione dei contratti

Per effettuare la registrazione telematica occorre predisporre il file contenente i contratti di locazione per i quali si richiede la registrazione.

L'agenzia delle entrate rende disponibile, per la predisposizione dei files, un apposito pacchetto che è possibile scaricare gratuitamente.

N.B. Non è necessario inviare il testo del contratto di locazione in quanto è sufficiente specificare i dati rilevanti ai fini IVA/registro indicando:



le parti contraenti,
la data di inizio/fine contratto,
l'ammontare del canone
pattuito etc...

nella sezione "tipo contratto"
la **lettera "D"**

NEL CAMPO DENOMINATO “OGGETTO DELLA LOCAZIONE” DEVE ESSERE INDICATO UNO DEI SEGUENTI CODICI:

Codice	Oggetto della locazione	Aliquota da applicare
04	Leasing di immobili abitativi	2%
05	Leasing di immobili strumentali	1%
06	Leasing di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'Iva	1%
07	Leasing di altro tipo	In base alla normativa vigente
08	Locazione di fabbricati abitativi effettuata da costruttori	2%
09	Locazione di immobili strumentali	1%
10	Locazione di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento ad Iva	1%

N.B.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

L'imposta di registro è dovuta assumendo, quale base imponibile, il corrispettivo pattuito per l'intera residua durata del contratto, calcolata a decorrere dal 4 luglio 2006 e deve essere versata tramite F24 telematico con le seguenti modalità alternative:

annualmente
in base all'importo dovuto per
ciascuna annualità che abbia scadenza
successiva al 4/07/06

in un'unica soluzione
sull'importo complessivo
dei canoni relativi all'intera durata
residua del contratto, ossia per il periodo
compreso tra il 4.07.2006 e la data di
scadenza dello stesso

in tal caso è prevista una riduzione
dell'imposta dovuta, pari alla metà del tasso di interesse
legale moltiplicato per il numero delle annualità,
a condizione che il contratto abbia durata complessiva superiore
a due anni e durata residua superiore a dodici mesi

Registrazione dei contratti stipulati dal 4 luglio 2006

La registrazione può essere effettuata con le consuete modalità salvo l'utilizzo in via facoltativa della modalità on line.

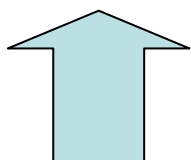
L'opzione per l'imponibilità Iva dei canoni da parte del locatore, deve risultare direttamente nell'atto stipulato.

OMESSA REGISTRAZIONE

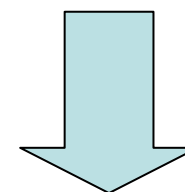
si applica la sanzione amministrativa dal
120% al 240% dell'imposta di registro
dovuta (art. 69 d.p.r. 131/1986)

LA DETRAZIONE DELL'IVA

**iva assolta per la
costruzione**



cessione -
locazione di
immobili



iva addebitata

LA DETRAZIONE DELL'IVA



LA DETRAZIONE DELL'IVA

19 bis 2 , comma 3, DPR 633/1972

Obbligo di rettifica della detrazione iva sugli acquisti in caso di mutamento del regime fiscale delle operazioni attive con riferimento ai fabbricati non ancora ceduti o non utilizzati. Il periodo di rettifica e' stabilito in 10 anni da quello di ultimazione.

Art. 35 , comma 9 L. 248/2006

FABBRICATI ABITATIVI

**imprese diverse da quelle costruttrici o
ristrutturatrici:**

Non si effettua la rettifica della detrazione:

**per i fabbricati posseduti al
4 luglio 2006**

Art. 35 , comma 9 L. 248/2006

FABBRICATI ABITATIVI

**imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito
interventi di recupero:**

Non si effettua la rettifica della detrazione:

**per i fabbricati per i quali il termine di 4 anni dalla
ultimazione dei lavori sia scaduto alla data del 4
luglio 2006 (fabbricati ultimati entro il 4 luglio 2002)**

Art. 35 , comma 9 L. 248/2006
FABBRICATI STRUMENTALI

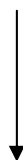
si effettua la rettifica della detrazione:

**se nel primo atto stipulato successivamente alla
entrata in vigore della legge non viene esercitata
l'opzione per l'imposizione Iva**

LA DETRAZIONE DELL'IVA

Impresa che ha costruito o ristrutturato

**Fabbricato abitativo ultimato
entro il 4 luglio 2002**



Cessione esente Iva



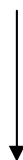
**no rettifica
detrazione**

LA DETRAZIONE DELL'IVA

Impresa che ha costruito o ristrutturato

Fabbricato abitativo ultimato

dopo il 4 luglio 2002 e non locato



Cessione esente Iva



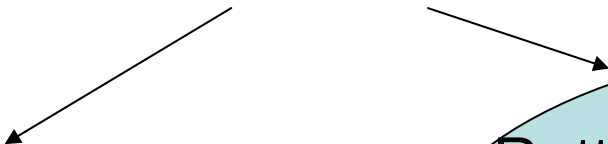
**rettifica detrazione
allo scadere dei 4 anni**

LA DETRAZIONE DELL'IVA

**Impresa che ha costruito/ristrutturato o di
compravendita**

Fabbricato abitativo locato

locazione esente Iva



Rettifica detrazione per tanti
decimi quanti sono gli anni
mancanti al compimento
del decennio

LA DETRAZIONE DELL'IVA

**Fabbricato abitativo ultimato nel 2004 e locato
nello stesso anno**

Periodo di rettifica 2004-2013

2004-2005-2006
Il fabbricato ha prodotto
operazioni imponibili
No rettifica

La rettifica va effettuata
per i 7/10 della detrazione

Art. 35 , comma 9 L. 248/2006

FABBRICATI STRUMENTALI

si effettua la rettifica della detrazione:

**se nel primo atto stipulato successivamente alla
entrata in vigore della legge non viene esercitata
l'opzione per l'imposizione Iva**

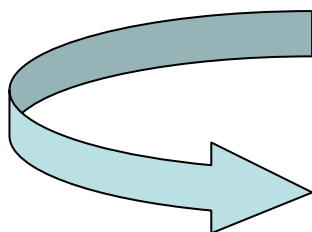
Art. 35 , comma 5, L. 248/2006

PRESTAZIONI DI SERVIZI

(compresa la prestazione di manodopera)

NEL SETTORE EDILE

DA SUBAPPALTATORE

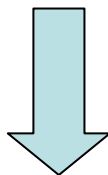


- A - IMPRESE DI COSTRUZIONE O
RISTRUTTURAZIONE**
- APPALTATORE PRINCIPALE**
 - SUBAPPALTATORE**

INVERSIONE CONTABILE

INVERSIONE CONTABILE

SUBAPPALTATORE



Emissione fattura senza
addebito Iva

APPALTATORE



- ✓ Integrazione della fattura
con aliquota e imposta
- ✓ annotazione nel registro
fatture emesse e
nel registro acquisti

Il subappaltatore

- **può chiedere il rimborso dell'eccedenza detraibile in sede di dichiarazione annuale**
- **può effettuare la compensazione infrannuale del credito Iva trimestrale**

Per il subappaltatore

**con almeno l' 80% del volume d'affari dell'anno precedente
costituito da prestazioni rese in subappalto**



**il limite massimo
compensabile è elevato a
1.000.000 di euro**

**La nuova disciplina Iva nel subappalto
e' applicabile alle prestazioni effettuate**

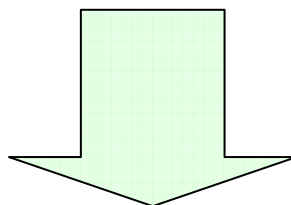
a partire dal 12 ottobre 2006

AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI **RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

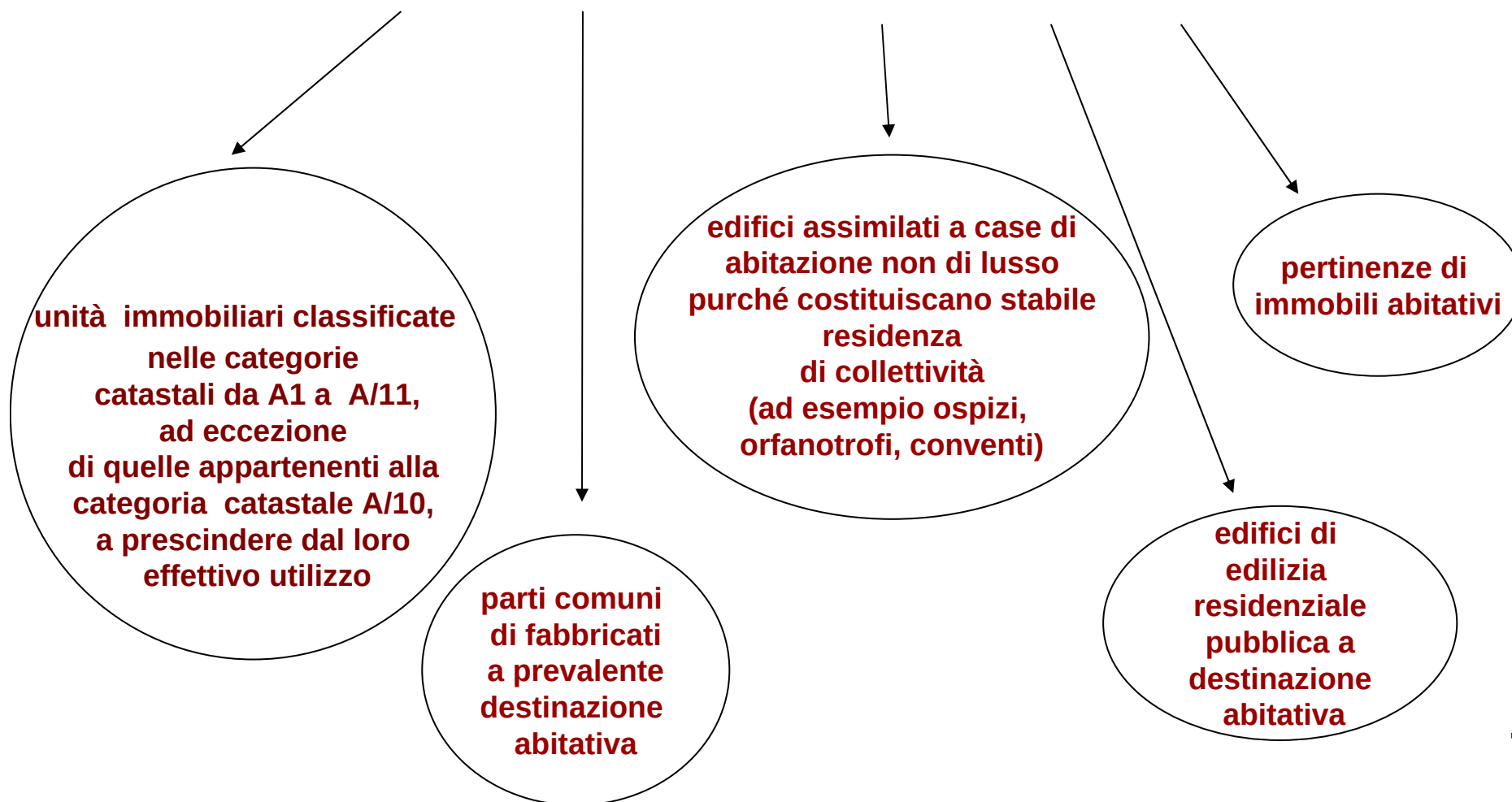
ART.35 COMMA 35 - ter

E' ripristinata, per l'anno 2006, limitatamente alle prestazioni fatturate dal 1° ottobre 2006 sino al 31 dicembre 2006, l'aliquota Iva nella misura del 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, sulle relative pertinenze, nonché sugli edifici ad essi assimilati.



il provvedimento proroga gli effetti dell'agevolazione introdotta
dall'articolo 7, comma 1, lettera b) della legge 23 dicembre 1999, n. 488

IMMOBILI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE



TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI

L'articolo 7, comma 1, lett. b) della Legge 488/1999 prevede l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% agli interventi di recupero di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della legge 457/1978, consistenti in :

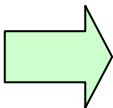
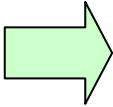
- interventi di manutenzione ordinaria (art. 31, lett. a);
- interventi di manutenzione straordinaria (art. 31, lett. b);
- interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 31, lett. c);
- interventi di ristrutturazione edilizia (art. 31, lett. d).

Le prestazioni di servizi aventi ad oggetto interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo sono comunque già assoggettati ad aliquota Iva del 10% in virtù del d.p.r. 633/1972, tabella A, parte III, n. 127-*quaterdecies* e n. 127 – *terdecies*.

OPERAZIONI AGEVOLATE

L'agevolazione riguarda le prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non viene fatto esplicito riferimento al contratto di appalto; pertanto la prestazione può essere oggetto anche di un contratto d'opera o di altri accordi negoziali.

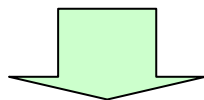
Non rientrano nell'agevolazione:

-  le prestazioni professionali in quanto non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento ma risultano ad esso collegate solo in modo indiretto;
-  le operazioni poste in essere nelle fasi intermedie dell'intervento (subappalto).

FORNITURA DI BENI

I beni finiti e le materie prime utilizzate per realizzare l'intervento rientrano nella previsione agevolativa, salve le limitazioni previste per il valore dei beni significativi.

In caso di beni che costituiscano una parte significativa del valore della prestazione,



l'aliquota Iva ridotta si applica a detti beni fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore degli stessi

BENI SIGNIFICATIVI

I beni significativi sono individuati con decreto ministeriale del 29.12.1999. In particolare si tratta di:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

L'elenco è tassativo. Tuttavia la normativa si applica anche ai beni che hanno la stessa funzionalità di quelli espressamente menzionati ma che per specifiche caratteristiche o esigenze commerciali assumono una diversa denominazione.

MODALITA' DI FATTURAZIONE

La presenza di beni significativi nell'ambito dell'intervento produce effetti diversi in merito all'aliquota Iva applicabile. In particolare:

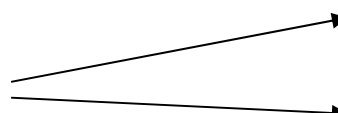
qualora il valore dei beni significativi è superiore alla metà del valore complessivo della prestazione l'agevolazione non compete sull'intero corrispettivo ma solo fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni, mentre sulla differenza andrà applicata l'aliquota del 20%.

qualora i beni hanno un'incidenza inferiore al 50%, l'aliquota ordinaria del 20% è influente e tutto il corrispettivo della prestazione, compresi i beni significativi, è soggetto all'aliquota ridotta del 10%

ESEMPIO

1- INTERVENTO PARI AD € 10.000 di cui € 7.000 PER FORNITURA DI UNA CALDAIA

€ 3.000 (prestazione di servizi) andrà assoggettato ad aliquota Iva del 10%

7.000 €  € 3.000 andrà assoggettato all'aliquota Iva del 10%
€ 4.000 andrà assoggettato all'aliquota Iva del 20%

2 - INTERVENTO PARI AD € 10.000 di cui € 4.000 PER FORNITURA DI UNA CALDAIA

L'intero intervento sarà assoggettato all'aliquota Iva del 10%

La fattura deve contenere:

- l'indicazione del corrispettivo complessivo dell'intervento;
- il valore dei beni significativi qualunque sia l'importo e l'incidenza rispetto alla prestazione;
- il corrispettivo del servizio al netto del valore dei detti beni;
- la base imponibile soggetta al 10% pari:
 - alla differenza tra il corrispettivo complessivo dell'operazione ed il valore dei beni significativi nonché
 - alla parte di valore dei beni stessi corrispondente a tale differenza;
- l'eventuale ammontare residuo soggetto ad aliquota ordinaria.

DETRAZIONE IRPEF PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 35, comma 35 – quater

In conseguenza del ripristino dell'aliquota Iva al 10% la percentuale di detrazione dall'Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

viene ridotta dal 41% al 36%.

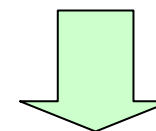
La nuova disposizione ha effetto fino al 31 dicembre 2006 con riferimento alle spese sostenute a decorrere dalla data del

1° ottobre 2006

DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE

L'articolo 35, comma 19 del D.L. 223/2006 aggiunge una nuova causa di decadenza dall'agevolazione fiscale oltre ai casi tassativamente elencati nell'articolo 4 del decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41.

In particolare, affinché il contribuente possa usufruire della detrazione Irpef, l'impresa esecutrice dei lavori deve riportare in fattura in modo distinto l'importo della fornitura dei beni e quello della manodopera.



Tale disposizione si applica in relazione alle spese sostenute dal **4 luglio 2006**.

Problemi pratici:

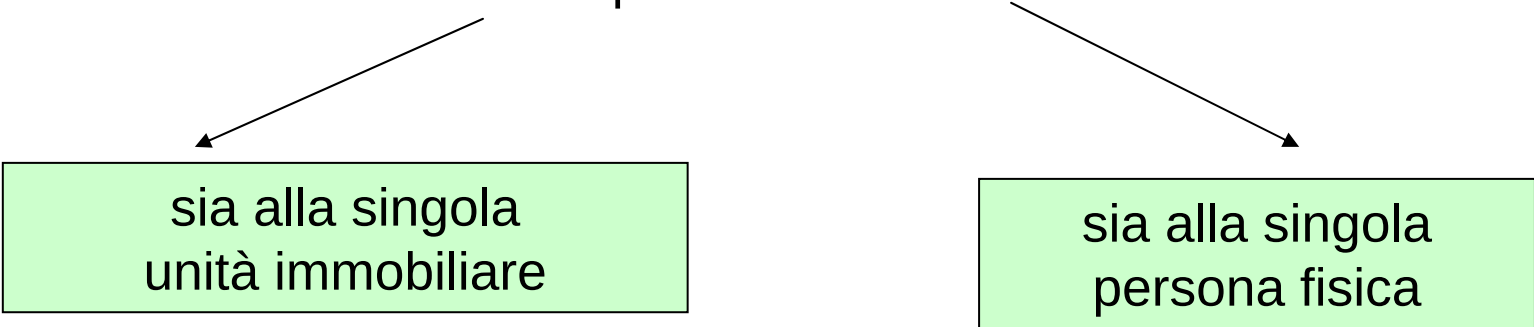
in caso di subappalto il costo della manodopera da evidenziare in fattura è solo quello di chi ha l'appalto oppure, con le conseguenti difficoltà di recupero dei dati necessari, anche quello del subappaltatore?

LIMITE DI SPESA

L'art. 35, comma 35-quater del D.L. 223/2006 introduce modifiche al limite di spesa per il calcolo della detrazione Irpef.

Dal 1° ottobre 2006 il limite di spesa sul quale calcolare la detrazione Irpef viene fissato in € 48.000 per ogni singola unità immobiliare. Tale importo deve essere suddiviso tra i soggetti aventi diritto alla detrazione

Fino al 30.09.2006 il limite di spesa è riferito:



sia alla singola
unità immobiliare

sia alla singola
persona fisica

INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di cui al punto precedente, ad esclusione della sola manutenzione ordinaria, realizzati sulle singole unità immobiliari residenziali;
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere finalizzate alla cablatura degli edifici;
- opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico;
- opere finalizzate al risparmio energetico;
- opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica degli edifici;
- opere finalizzate alla messa a norma degli edifici;
- realizzazione di box/posti auto pertinenziali

IMMOBILI INTERESSATI DAL BENEFICIO

1) UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI

rientrano nel beneficio gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari destinate ad abitazione di qualunque categoria catastale

2) PARTI COMUNI DEGLI IMMOBILI

3) PERTINENZE

La detrazione è estesa anche alle spese sostenute per gli interventi eseguiti sulle pertinenze delle unità immobiliari residenziali possedute o detenute. La detrazione compete anche se gli interventi sono realizzati soltanto sulle pertinenze.

In caso di lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, il limite massimo di spese ammissibili pari a 48.000 euro opera per ciascuna delle due unità. Diversamente, se l'accatastamento è unico, il tetto massimo detraibile resta fissato in 48.000 euro complessivi.

SPESE DETRAIBILI

L'agevolazione si applica con riferimento alle spese sostenute e pagate con bonifico bancario o postale ed effettivamente rimaste a carico di ciascun soggetto.

Tra i costi detraibili rientrano quelli relativi:

- alla progettazione dei lavori;
- all'acquisto dei materiali;
- all'esecuzione dei lavori;
- alle altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- alla relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti;
- alle perizie e sopralluoghi;
- all'imposta sul valore aggiunto, all'imposta di bollo ed ai diritti pagati per le concessioni, alle autorizzazioni, alle denunce di inizio lavori;
- agli oneri di urbanizzazione;
- ad altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi.

Non rientrano nel beneficio fiscale:

- gli interessi passivi per i mutui contratti per l'esecuzione degli interventi;
- i costi del trasloco e di custodia dei mobili.

COME OPERA LA DETRAZIONE

Il beneficio fiscale, consistente in una detrazione dall'Irpef pari al 36% dal 1° ottobre 2006, delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione, deve essere ripartito in dieci rate annuali.

Per i soggetti di età non inferiore a 75 o 80 anni la detrazione può essere ripartita rispettivamente in 5 o 3 rate annuali purché gli stessi siano proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto degli interventi.

MOD. F24

MOD. F24

Art. 37, comma 49 D.L. 223/2006

Dal 1° ottobre 2006 i contribuenti titolari di partita Iva sono tenuti ad effettuare i versamenti fiscali, contributivi e previdenziali esclusivamente in via telematica.

Il termine è differito al 1° gennaio 2007 per tutti i soggetti diversi dalle società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e di mutua assicurazione, nonché per enti pubblici e privati diversi dalle società che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali.

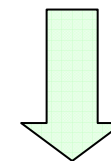
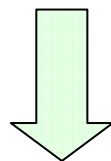
Restano esclusi dall'obbligo i contribuenti non titolari di partita Iva i quali potranno continuare ad effettuare i versamenti con modello F24 presso uffici postali, banche o concessionari della riscossione.

VERSAMENTI DA EFFETTUARE IN VIA TELEMATICA

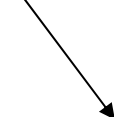
Si tratta di tutte le tipologie di versamenti unitari:

- delle imposte;
- dei contributi dovuti all'Inps;
- e delle altre somme a favore dello Stato, delle regioni e comuni.

MODALITA' DI VERSAMENTO



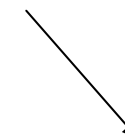
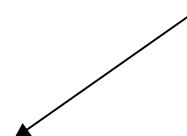
direttamente



mediante il canale entratel o fisconline individuato in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni dei redditi, Iva, Irap e dei sostituti d'imposta

mediante servizi remote/home banking offerti dagli istituti di credito

tramite intermediari

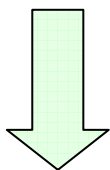


che aderiscono ad una specifica convenzione con l'agenzia delle entrate e utilizzano il software F24 cumulativo

oppure che si avvalgono dei servizi remote/home banking

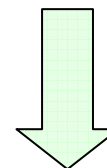
ABILITAZIONE AI SERVIZI TELEMATICI

Presupposto per la trasmissione dei dati dei versamenti attraverso il software F24 on line fornito dall'Agenzia delle entrate è quello di essere “abilitati” al servizio



ENTRATEL

O



FISCONLINE

SERVIZIO F24 ON LINE

Gli utenti abilitati ai servizi telematici fisconline o entratel possono predisporre il versamento utilizzando il software F24 on line scaricabile gratuitamente dal sito web dell'agenzia delle entrate.

Occorre inoltre:

- essere titolari di un conto corrente bancario presso una banca convenzionata con l'Agenzia delle entrate (l'elenco è reperibile sul sito Web dell'Agenzia delle entrate). Anche i contribuenti titolari di conto corrente BancoPosta possono effettuare i versamenti mediante il modello F24 on-line, collegandosi in via telematica con l'Agenzia delle entrate direttamente (fisconline o entratel) o attraverso intermediari abilitati;
- ai fini dell'addebito del versamento, indicare nel modello F24 on line le coordinate bancarie del conto corrente di cui il debitore è intestatario o cointestatario con abilitazione ad operare con firma disgiunta.

La manovra governativa antielusione

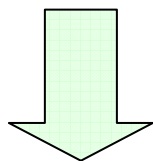
L'Agenzia delle entrate fornisce **TRE RICEVUTE** per ogni file contenente il Modello F24 trasmesso telematicamente:

- 1) la **prima**, di conferma di avvenuta accettazione del file contenente l'F24 da parte del sistema;
- 2) la **seconda**, di conferma della presa in carico di ciascun versamento e della correttezza formale dei dati ad esso relativi;
- 3) la **terza**, recante l'esito della richiesta di addebito sulla base di quanto comunicato dalla banca.

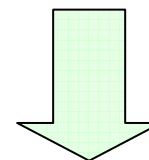
Per i versamenti eseguiti a partire dal 1° ottobre 2006 la copia del modello F24 in forma cartacea sarà sostituita da un estratto conto semestrale che renderà tutti gli addebiti di F24 effettuati nel periodo.

PREDISPOSIZIONE DEL MODELLO F24 ON LINE

PASSO N. 1 - SOFTWARE F24 ON LINE



scaricare dalla sezione software del sito
www.agenziaentrate.gov.it il programma
gratuito F24 on line

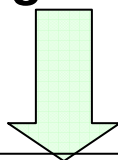


ed accendere un conto corrente, anche
cointestato, presso una delle banche
convenzionate con l'Agenzia delle entrate.

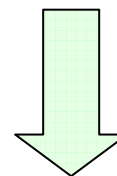
Il pagamento viene effettuato tramite un
ordine di addebito sul proprio conto rivolto
dal contribuente alla banca.

Passo n. 2 - Invio telematico del modello F24

Completata la compilazione del modello, prima di eseguire il versamento è necessario aggiungere alcune informazioni che consentono di verificare la provenienza dei dati e trasformare la rappresentazione dei dati stessi in modo che possano essere letti soltanto dall'Agenzia delle entrate.



Occorre dunque:



utilizzare l'applicazione file internet che permette di preparare il file nel formato previsto per l'invio indicando il codice PIN: la sua funzione è quella di proteggere i dati e di rendere certa la provenienza. Coloro i quali utilizzano software diversi da quelli forniti dall'Agenzia delle entrate dovranno installare il programma di controllo dei pagamenti F24

se si ha il codice Pin, il modello F24 è stato compilato e si è preparato il file da trasmettere, inviare la richiesta di versamento accedendo alla sezione "invio" del sito web dell'agenzia delle entrate

CASI PARTICOLARI

Versamenti rateali in corso

I contribuenti che alla data di entrata in vigore del D.L. 223/2006 avevano iniziato a pagare in modo rateale i tributi ed i contributi previdenziali di Unico 2006 utilizzando il modello F24 cartaceo, possono continuare ad effettuare i versamenti a saldo per il 2005 o in acconto 2006 seguendo la medesima modalità

Contribuenti impossibilitati ad utilizzare conti correnti

I soggetti obbligati al versamento telematico ai quali è inibita per cause oggettive la possibilità di accedere a un proprio conto corrente bancario:

- possono utilizzare il modello F24 cartaceo;
- possono rivolgersi a un intermediario che aderisce al CBI.

Cessazione di partita IVA

I soggetti che cessano l'attività e hanno chiuso la partita IVA possono eseguire i residuali versamenti con modalità non telematiche.