

# SOFIM – SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE

Società a responsabilità limitata -Cap. soc. 46.800 euro, versato

Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7

Codice fiscale e partita iva 00352520456 – Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms

Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

## LA MANOVRA D' ESTATE 2006

Il decreto PRODI-BERSANI-VISCO 223/2006 convertito nella

Legge 2 agosto 2006 n. 248

**Le principali innovazioni per imprese ed esercenti arti e professioni**

AGOSTO 2006

PARTE	PAGINA
<b>Premessa</b>	3
<b>Parte prima – Il versante dell’ iva</b> I beni immobili Il trattamento fiscale ed i problemi applicativi In particolare le locazioni (anche finanziarie) La “bomba” accertamenti Altre questioni collegate agli immobili Appaltatori e subappaltatori Altre questioni attinenti l’ iva L’ attribuzione della partita iva Il Grande Fratello Varie	4
<b>Parte seconda – In materia di imposte dirette</b> I professionisti Le altre misure di recupero della base imponibile Le operazioni immobiliari Gli ammortamenti Il riporto delle perdite Il calcolo degli acconti 2006 Le società non operative Varie	21
<b>Parte terza – In materia di imposta di registro</b> Operazioni immobiliari	31
<b>Parte quarta – I conflitti di interesse</b> L’ appaltatore poliziotto	31
<b>Parte quinta – Altri provvedimenti</b> Le società straniere L’ ICI La presentazione delle dichiarazioni Accertamenti e controlli	32

Avvertenze:

L’ esposizione, come si vede, è divisa principalmente in “Parti” (prima, seconda, ecc.). Poi però ciascuna di esse è divisa in “capitoli” numerati progressivamente. Ed i capitoli sono infine suddivisi in paragrafi che portano il numero della parte, seguito dal numero di capitolo ed infine da quello proprio di paragrafo.

Il punto 3.2.1 – per fare un esempio – è il paragrafo 1 del capitolo 2 della Parte Terza.

Con un po’ di buona volontà è più facile da capire che da spiegare.

**L’ ordine delle Parti e dei Capitoli è sostanzialmente quello della precedente circolare 12 luglio 2006**

Ha fatto e farà certamente discutere ancora. Qualche categoria economica che per il PIL nazionale e la vita d' ogni giorno conta meno di zèro virgola è scesa in piazza a battersi per i propri interessi. Ma alla fine la c.d. "manovra d' estate" dai tanti padri è diventata legge e così – *sottomessi* tassisti, farmacisti ed avvocati - l' Italia "ha ripreso a girare". Se tutto stava lì, verrebbe da dire, bello sforzo. Anche perché nel frattempo s' apprende che le entrate tributarie sono fortemente aumentate rispetto al 2005 e l' economia mostra effettivamente qualche segnale di ripresa. E proprio per agganciare la timida ripresa la Banca Europea ci ha messo di suo un rincaro dei tassi.

A questo punto non si capisce più qual' è il vero interesse di un Paese. All' uomo della strada potrebbe per esempio venire in mente che le attività d' impresa vanno sempre incoraggiate perché generano posti di lavoro e benessere per l' intera collettività. E poi vanno aiutate nello sforzo di essere competitive nei confronti di quelle d' altri Paesi. Dalla concorrenza - che ora annovera anche i paesi più arretrati, quelli perciò con mano d' opera a prezzo vile - ci si può in effetti difendere soltanto se si è "leggeri" ed efficienti. Ed a nessun lavoratore italiano, si spera, va imposta la missione evangelica di mettere in gioco la propria occupazione e la sua vita in favore d' altri.

Al medesimo uomo della strada potrebbe anche sembrare che – per aiutare il nostro sistema produttivo a detta di molti andato *in declino* nell' ultimo quinquennio - la formula "*ricerca, innovazione sviluppo*" stampata sulla bocca di chi declama ricette senza magari essere "cuoco" ed anzi guardandosi bene dal farlo, è forse ridondante ed un tantino pleonastica: non v' è dubbio infatti che alle imprese di maggiori dimensioni e/o a forte contenuto tecnologico (industrie automobilistiche, farmaceutiche, elettroniche, ecc.) poco vi sarà da spiegare al riguardo. Ma una tipografia artigiana, ad esempio, magari preferirebbe restare terra-terra e più prosaicamente sentirsi dire che se cambia i macchinari le plusvalenze sui vecchi sono "sterilizzate" ed i nuovi si ammortizzano più velocemente. O che se compra una Panda per le consegne l' iva è deducibile come prescrive l' Unione Europea e non si fan drammi se poi l' auto può essere usata anche di domenica. Oppure che se prende un prestito in banca non s' affoga di interessi. Piccole questioni, si dirà, ma ci sono dietro posti di lavoro diretti ed indiretti e speranze di un futuro operoso e meritevole.

Invece – mentre il costo del denaro ha da qualche tempo ripreso a crescere ed anche il monopattino si ammortizza al 50% - la "*manovra Prodi-Visco-Bersani*" mette altra mordacchia alle partite iva, con oneri e solo oneri: ammortamenti in meno, agevolazioni eliminate, responsabilità maggiori, tempi di accertamento più lunghi, poteri in più agli uffici, difese più ridotte, presunzioni allargate. Per non parlare poi del censimento all' Anagrafe Tributaria di tutti i rapporti bancari, delle operazioni eseguite, dei corrispettivi dei dettaglianti, dell' elenco dei clienti e fornitori di ciascuno. E senza nemmeno garanzie che il Grande Fratello di "1984" (quello di Orwell che dispoticamente spia nelle case private, non il *trash* televisivo) si fermi all' uso fiscale dei dati e notizie in suo possesso. Perché da lì a farne un uso politico il passo potrebbe anche essere breve.

La rete è indubbiamente *stringente* sotto molti profili. Si vedrà poi se, a dispetto di tutto, i pesci vi potranno comunque nuotare e moltiplicarsi com' è conveniente per tutti che sia. Perché se al contrario i pesci calano di numero o si mettono a dieta, anche l' orso erariale potrebbe avere qualche problema alimentare. Per non parlare in ultimo dei consumatori *esultanti*, perché un conto è comprare l' aspirina al supermercato, un conto è comprare (o anche affittare) una casa gravata di nuovi oneri fiscali e fare un mutuo a tassi crescenti. E un conto potrebbero essere alla fine anche i posti di lavoro che danno ai consumatori *esultanti* i soldi da spendere in aspirine.

## PARTE PRIMA – IL VERSANTE IVA

### 1.1 - I BENI IMMOBILI

#### IL TRATTAMENTO FISCALE ED I PROBLEMI APPLICATIVI

1.1.1 – Questo il quadro di sintesi (<sup>1</sup>):

TAB. I

N°	CEDENTE LOCATORE	CESSIONARIO LOCATARIO	IVA	REGISTRO ED IPOCATASTALI
<b>I) CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI</b>				
1	Impresa costruttrice o di ripristino che ha ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	Imponibile	Registro: fisso Ipcatastali: € 168 x 2
2	Impresa costruttrice o di ripristino che ha ultimato gli interventi da più 4 anni	Chiunque	Esenti	Registro: ordinario Ipcatastali: 3%
3	Altra impresa o soggetto privato	Chiunque	Esenti	Registro: ordinario Ipcatastali: 3%
Restano naturalmente salve, ricorrendone le condizioni, le agevolazioni "prima casa" (registro al 3%). I fabbricati abitativi sono quelli della categoria "A", con esclusione di A/10 (uffici) che sono beni strumentali				

<b>II) CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI</b>				
4	Impresa costruttrice o di ripristino che ha ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	Imponibile	Registro: fisso Ipcatastali: 4%
5	Impresa costruttrice o di ripristino che ha ultimato gli interventi da più 4 anni	Soggetti privati od enti non commerciali	Imponibile	Registro: fisso Ipcatastali: 4%
		Soggetti con detraibilità iva fino al 25%		
		Chiunque altro, se così opta il Cedente	Esente	Registro: 7% Ipcatastali: 4%
6	Altra impresa	Soggetti privati od enti non commerciali	Imponibile	Registro: fisso Ipcatastali: 4%
		Soggetti con detraibilità iva fino al 25%		
		Chiunque altro, se così opta il Cedente	Esente	Registro: 7% Ipcatastali: 4%
7	Soggetto privato	Chiunque	Esenti	Registro: 7% Ipcatastali: 3%

<sup>1</sup> Lo schema è mutuato dalla Guida de Il Sole 24 Ore del 3 agosto 2006, con integrazioni casistiche e modifiche espositive.

III) LOCAZIONI (anche finanziarie) DI FABBRICATI ABITATIVI				
8	Impresa	Chiunque	Esente	Registro: 2%
9	Soggetto privato	Chiunque	Esenti	Registro: 2%
I fabbricati abitativi sono quelli della categoria "A", con esclusione di A/10 (uffici) che sono beni strumentali				

IV) LOCAZIONI (anche finanziarie) DI FABBRICATI STRUMENTALI				
10	Impresa	Soggetti privati od enti non commerciali	Imponibile	Registro: 1%
		Soggetti con detraibilità iva fino al 25%		
		Chiunque altro, se così opta il Locatore		
		Chiunque altro, se non vi è opzione del Locatore	Esente	Registro: 1%
11	Soggetto privato	Chiunque	Esclusa	Registro: 1%

1.1.2 – Per le operazioni di *leasing* immobiliare – i cui canoni potrebbero per l' utilizzatore essere deducibili con il limiti sub 2.2.4) -ci sono poi due condizioni di particolare interesse:

- l' imposta di registro comunque dovuta sui canoni locatizi (cfr. Tab. I, sub IV) può essere conteggiata come acconto sulle imposte ipotecarie e catastali da calcolarsi sul prezzo di riscatto alla scadenza contrattuale <sup>(2)</sup>;
- le c.d. ipocatastali, ora passate al 4% per ogni trasferimento, si riducono al 2% per l' acquisto del concedente ed ancora al 2% per la vendita da questi all' utilizzatore al termine del contratto <sup>(3)</sup>.

Ci sono però da considerare le particolarità di cui appresso.

1.1.3 – La prima è che lo scomputo dell' imposta di registro dalle ipotecarie e catastali (par. 1.1.2 lett. a) sembra essere una facoltà (la legge dice "possono" e non "sono" o "devono"), per cui bisognerà ricordarsi al momento del riscatto di effettuare una appropriata opzione nel relativo atto.

L' opzione, si spera anche se non è detto, spetta senz' altro a chi paga e quindi all' acquirente. In caso di cessione del contratto ad altri bisognerà inoltre ricordarsi che tutto il registro già pagato viene allora "regalato" a chi subentra.

1.1.4 – La seconda è che inspiegabilmente (cfr. però sub 1.1.7) l' agevolazione di cui al par. 1.1.2 lett. b) si applica soltanto ai contratti perfezionati a partire dal 1° ottobre 2006. Poiché sui valori immobiliari la differenza del 2% non è mai da poco, c' è da credere che fino al 1° ottobre 2006 resteranno "congelate" tutte le stipule ancora pendenti.

Per i riscatti mal di poco: al momento opportuno gli utilizzatori pagheranno il relativo prezzo, riceveranno la fattura e però aspetteranno a stipulare quando l' agevolazione sarà divenuta operativa. Anche per i *contratti nuovi* vi sarà un rinvio, ma con il rinvio degli investimenti produttivi rallentano anche le assunzioni di personale.

1.1.5 – La terza è che – come ha osservato Il Sole 24 Ore del 17 agosto scorso - il prezzo di riscatto da considerare ai fini delle imposte ipotecarie e catastali dovrebbe essere il "valore normale" e non il prezzo effettivamente pagato in base al contratto. Lo si deduce da due elementi:

<sup>2</sup> Si ritiene che ciò valga anche nel caso di scadenza anticipata, che è pur sempre una soluzione *contrattuale*.

<sup>3</sup> In pratica: si considera che l' intervento della società di leasing è solo un *intermezzo*, per cui il trasferimento all' utilizzatore avviene in due tempi separati dagli anni di durata della locazione finanziaria. Per cui si pagano in due tempi anche le ipocatastali, ogni volta naturalmente per la metà.

- Le ipocatastali sembrano divise in due proprio perché due sono i passaggi da fare affinché l'immobile diventi *proprietà* del soggetto che stipula in contratto di *leasing*: l'acquisto della società di leasing e la vendita finale all'utilizzatore. Non sarebbe allora ragionevole tassare al 2% il primo corrispettivo "reale" e poi applicare il successivo 2% al più modesto, talvolta modestissimo, valore di riscatto.
- L'imposta di registro sui canoni, complessivamente cospicui, potrebbe non trovare poi capienza nelle ipocatastali calcolate, per ipotesi, sullo stesso modestissimo prezzo di riscatto.

Però, come si vede, siamo ancora nel campo delle supposizioni. La circolare 27/E, apprezzabilmente diffusa appena due giorni dopo la conversione del decreto 223/2006, e quindi senza il tempo per gli approfondimenti, di questo non parla.

1.1.6 – La quarta è che il ragionamento appena fatto ha una "crepa": poiché il valore "normale" del bene al momento del riscatto e quindi dopo almeno *quindici* anni di locazione sarà prevedibilmente *enorme* rispetto a quello di acquisto, nel complesso si pagherà assai più del 4% sul solo valore iniziale.

Ci si potrebbe tranquillizzare pensando alla svalutazione monetaria tra l'inizio e la fine del contratto di *leasing*. Ma ci possono essere anche incrementi di valore specifici: il valore di un fondo commerciale comprato quindici anni fa a Forte dei Marmi non corrisponde davvero al prezzo di allora "rivalutato" con gli indici Istat.

1.1.7 – La quinta ed ultima è che l'imposta di registro sulle locazioni finanziarie si dovrà calcolare anche sul *maxicanone*. A meno che – smettendo di chiamarlo "primo canone" – non lo si trasformi in un "deposito cauzionale infruttifero". Il che comunque obbligherà le società di *leasing* a rivedere tra l'altro, ma non solo per questo, i propri testi contrattuali standard.

Il rinvio al 1° ottobre dell'agevolazione sulle ipocatastali (cfr. 1.1.4) potrebbe in quest'ottica avere una sua logica: far "respirare" il sistema bancario <sup>(4)</sup> scoraggiando per ora (con il temporaneo blocco dell'agevolazione sub 1.1.2, lett. b) gli investitori che altrimenti lo assillerebbero.

1.1.8 - Il nuovo regime fiscale degli immobili risolve certamente qualche problema del passato. Unifica ad esempio il trattamento delle locazioni abitative, prima separate da un confine piuttosto labile: quello della "*finalità ideologica*" per cui andavano soggetti ad iva soltanto gli affitti posti in essere da chi aveva costruito il fabbricato *con il fine* di rivenderlo. "Il fine" non è mai facile da stabilire.

E poi – pur essendosi già rimediato con il riconoscere che le società di *leasing* sono operatori immobiliari a tutti gli effetti e quindi legittimati al recupero dell'iva sugli acquisti di unità residenziali <sup>(5)</sup> – il nuovo regime "apre" in modo ampio e totale al *leasing* sulle abitazioni <sup>(6)</sup>

1.1.9 – La "novella" pone però anche una serie di problemi che al momento appaiono effettivamente di gran peso. Intanto – attraendole in qualche modo all'esenzione ed aumentandone gli oneri – rende meno appetibili le operazioni su immobili <sup>(7)</sup>, ciò che non potrà non avere influenza sulle scelte degli operatori nazionali. Ma ne avrà

<sup>4</sup> Le società di leasing significative sono tutte emanazioni delle banche.

<sup>5</sup> Risol. Ministeriale del 12 agosto 2005 n. 119/E.

<sup>6</sup> Ma non si sa chi vi potrà poi fare ricorso. Con tutti i rischi, i problemi ed i limiti che ci sono, le società dovrebbero guardarsi bene dall'investire in immobili non strumentali. E per un privato un mutuo è probabilmente più economico e "naturale". Per non dire delle scelte strategiche delle società di *leasing*, che sono di solito emanazioni bancarie, in concorrenza perciò con gli stessi Istituti partecipanti.

<sup>7</sup> A meno che non le si consideri comunque *obbligate*, se si vuol lavorare.

presumibilmente anche sulle scelte degli operatori esteri che fossero per ipotesi attratti dall' Italia <sup>(8)</sup>.

1.1.10 – Inoltre: l' "esenzione" da iva costituisce ora il regime "naturale", con eccezioni soprattutto quando si tratta di immobili strumentali (cfr. i nn. 1, 4, 5, 6 e 10 della Tab. I). Il sistema così disegnato richiede di rispondere ad alcune domande.

1.1.11 – Bisogna infatti sapere per prima cosa come si calcolerà il termine quadriennale che separa l' *esenzione* dall' imponibilità *oggettivamente* obbligatoria (cessioni sub 1 e 4 di Tab. I). Poiché la richiamata circolare 27/E del 4 agosto scorso non ne parla specificamente, si possono al riguardo fare alcune ipotesi:

- a) a partire dalla fine materiale dei lavori, quando cioè il cespite è completo;
- b) a partire dalla data in cui è comunicata al Comune la "fine lavori";
- c) dalla data in cui il cespite è accatastato, se nuovo;
- d) dalla data in cui l' immobile è dichiarato "abitabile".

Ragioni di uniformità e di oggettività spingerebbero a credere che la soluzione giusta sia quella sub b). Ma la circol. 27/E, in tema di rettifica della detrazione per effetto del *pro rata*, testualmente parla di "*ultimazione dei lavori*" (cfr. Tab. II sub 1.1.19).

1.1.12 – C' è inoltre da domandarsi se l' acquirente dell' immobile - al fine di non vedersi in un secondo tempo contestare l' iva addebitatagli dal "costruttore" e portata in detrazione, oppure la più *leggera* imposta di registro - non sia per caso tenuto a svolgere a suo rischio appropriate indagini sui tempi della edificazione. Oppure se basti una dichiarazione sostitutiva resa dal "costruttore" nell' atto pubblico. E se, in caso di mendacio, risponda soltanto chi ha reso la dichiarazione stessa e non anche chi l' ha accettata per vera. Anche di questo le circolari 27/E e 28/E non parlano. Eppure, per simmetria con la situazione inversa (cfr. sub 1.1.12), una dichiarazione del venditore dovrebbe andare bene per tutti.

1.1.12 – Sul piano della "fiducia" anche il venditore non avrebbe in effetti di che star tranquillo. Nel caso di immobili strumentali egli infatti può trovarsi ad applicare obbligatoriamente l' iva (cfr. Tab. I sub 5, 6 e 10) se la sua controparte ha una detraibilità generale pari o inferiore al 25%. La condotta del cedente viene perciò a dipendere da una situazione altrui.

In questo caso la circolare 27/E sembra piuttosto precisa:

- a) l' acquirente deve fare i suoi calcoli riferendosi *provvisoriamente* al "pro-rata" dell' anno precedente; se non c' è un anno precedente cui riferirsi (ad esempio: impresa del tutto nuova) <sup>(9)</sup> il calcolo va fatto in via *presuntiva* per l' anno corrente;
- b) la dichiarazione dell' acquirente viene obbligatoriamente inserita nell' atto notarile e ciò, anche se non è espressamente detto, a totale liberazione del venditore;
- c) alla fine dell' anno incombe però sull' acquirente l' obbligo di comunicare al venditore *"per l' assoggettamento dell' operazione a iva"* se *"..la propria percentuale di detraibilità sia risultata non superiore al 25%"* (così la circol. 27/E).

Ma i chiarimenti esigono alla fine altri chiarimenti.

---

<sup>8</sup> Ci si domanda dove essi troveranno motivi di attrazione, tenuto conto delle Premesse; e tenuto anche conto che, per quanto la legge di conversione l' abbia eliminata, la retroattività della detrazione iva sugli immobili era stata comunque utilizzata. Per essere tranquilli bisogna credere che si sia trattato di un mero errore. Ma gli errori sono stati due: uno giuridico (il ricalcolo applicato al passato) ed uno tecnico (doveva esservi un recupero di 480 miliardi, hanno scritto i giornali, ma le società di *leasing* ne hanno calcolati più di cinquanta volte tanti).

<sup>9</sup> Ma potrebbe anche trattarsi di attività "nuova" (compravendita immobiliare) nell' ambito di impresa con altro oggetto (ad esempio: commercio materiali da costruzione).

1.1.13 – In effetti la dichiarazione dell' acquirente sulla sua detraibilità iva appare necessaria *in ogni caso*: perché se pari o inferiore al 25% l' iva sulla cessione è obbligatoria, se invece è superiore permette al cedente di esercitare la sua opzione (cfr. Tab. I, nn. 5 e 6).

La dichiarazione, comunque l' acquirente faccia i suoi calcoli, è *in ogni caso* presuntiva. Essa potrebbe quindi essere errata e ne vedremo sub 1.1.15 i correttivi. Non sono però previste sanzioni neppure nell' estremo caso di errore *inescusabile*.

1.1.14 – Invece la circol. 27/E prende in esame soltanto un caso: che il convincimento dell' acquirente di *superare* il 25% di detraibilità, non seguito dall' opzione del venditore per la applicazione dell' iva, risulti alla fine infondato <sup>(10)</sup>. E se la cava prevedendo la comunicazione di cui al punto 1.1.12 lett. c) *“per l' assoggettamento dell' operazione ad iva. Ciò semprechè l' operazione non sia già stata assoggettata ad imposta in via opzionale”*.

Non è tuttavia precisato che cosa accade dell' imposta di registro pagata all' atto dell' acquisto creduto “esente” iva ed a posteriori riscontrato invece “imponibile”.

Di sicuro il “povero” acquirente, per il fatto di aver sbagliato i calcoli presuntivi, non potrà essere *condannato* a pagare l' iva al venditore mentre aspetta il rimborso dell' imposta di registro versata alla stipula del contratto. Ci vorrà quindi un appropriato meccanismo di conguaglio, per ora tutto da inventare.

1.1.15 – Per tornare alla circol. 27/E non è comunque stabilito entro quali termini va mandata la comunicazione *a posteriori*. Restano poi oscure anche le modalità da utilizzare ed i “tempi di reazione” cui il ricevente si deve attenere <sup>(11)</sup>.

Se si prende a riferimento il termine di presentazione di Unico <sup>(12)</sup>, può passare anche un anno e mezzo dall' acquisto. Nel frattempo il cedente potrebbe essersi cancellato dal Registro delle Imprese e non si sa allora chi e come dovrebbe fare l' eventuale rettifica. Probabilmente è lecito attendersi l' obbligo di autofatturazione da parte dell' acquirente con versamento diretto dell' iva all' Agenzia delle Entrate <sup>(13)</sup>.

Naturalmente può capitare anche che l' acquirente non sia più in grado di pagare l' iva e nel frattempo si sia disfatto del bene.

1.1.16 – Le circostanze esaminate mostrano poi che l' acquirente con detraibilità iva effettivamente *superiore* al 25% ha indiscutibilmente un grosso svantaggio: che, dichiarandola, si espone alla scelta insindacabile del cedente. Spetta infatti a questi (cfr. Tab. I n. 5 e 6) di stabilire allora se assoggettare l' operazione ad iva o a registro.

L' acquirente con detraibilità iva piena avrebbe perciò interesse a dichiarare il contrario, cioè che non supera il 25% di detraibilità. Così l' operazione andrebbe *obbligatoriamente* soggetta ad iva e nessuno potrebbe poi recriminare.

Ma non c' è dubbio che una “menzogna” ripugna sempre, anche se a fin di bene. La soluzione sta quindi nei patti “preliminari” (cfr. sub 1.1.18).

---

<sup>10</sup> Sembra che – ove si applichi l' iva, cioè il regime non naturale – non c' è da preoccuparsi dell' errore di valutazione in cui l' acquirente sia caduto al momento del rogito. Iva era ed iva resta. Forse al cedente conviene dichiarare in atto che opta per l' applicazione dell' iva anche quando l' acquirente ritenga di non superare una percentuale di detraibilità del 25%. Così il cerchio davvero si chiude irreversibilmente e formalmente.

<sup>11</sup> In caso di variazione iva in aumento potrebbero essere invocati i termini di cui all' art. 6, comma 8 del D. Lgs. 471/1997.

<sup>12</sup> Ora 31 luglio dell' anno successivo al periodo di imposta “solare”.

<sup>13</sup> Ma il cedente che avesse cessato la sua attività con un credito iva potrebbe trovarsi ad aspettare anni per il relativo rimborso mentre l' Agenzia delle Entrate acquisisce in contanti l' importo dell' autofattura.



1.1.17 – Nel caso di *leasing* immobiliare “strumentale”, poi, è il Locatore a decidere se applicare l’ iva:

- a) ai canoni locatizi prima <sup>(14)</sup> (Tab. I n. 10), e poi
- b) alla cessione del bene al momento del riscatto (Tab. I n. 6).

Si può star tranquilli che le società di leasing non mancheranno di aggiungere alle clausole *in piccolo* qualche loro diritto di scelta o di rivalsa.

1.1.18 – Con tutta evidenza le problematiche esposte da 1.1.12 ad 1.1.17 costituiscono un notevole aggravio delle trattative, sulle quali peseranno perciò gli intrecci tra condizioni, scelte e valore di scambio. Se per le dichiarazioni obbligatorie in atti pubblici si potrà sempre contare sull’ assistenza *formale* del notaio incaricato, la sottoscrizione del *preliminare* risulta decisamente più delicata: vanno infatti previste e formalizzate anche le questioni fiscali, inclusa quella sub 1.1.16, che possono in effetti modificare i termini economici e finanziari dell’ operazione.

Si impone perciò una adeguata assistenza *sostanziale* che proprio per i peculiari problemi fiscali non può andare che ai Dottori Commercialisti ed ai *cugini* Ragionieri.

1.1.19 - C’ è infine il problema della rettifica iva quando la percentuale di detrazione complessiva si sposta di oltre dieci punti nel decennio successivo all’ acquisto o all’ entrata in funzione <sup>(15)</sup> di ogni singolo immobile (art. 19bis2 DPR 633/72). Si tratta, com’ è ormai noto, della ragione per cui all’ uscita del DL 223/2006 la Borsa ha rapidamente bruciato 1,5miliardi di euro sulle azioni delle società immobiliari.

La legge di conversione ha posto rimedio all’ inconveniente prevedendo espressamente che non si fa luogo ad alcuna rettifica per i fabbricati già *posseduti* alla data del 4 luglio 2006, in questi termini:

TAB. II

N.	CESPITI	CONDIZIONE PER L’ AGEVOLAZIONE
1	Fabbricati abitativi	“ <i>riguarda esclusivamente i soggetti per i quali il regime fiscale è mutato in conseguenza del nuovo assetto normativo</i> ” <sup>(16)</sup>
2	Fabbricati abitativi	“ <i>posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, per i quali il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o di ultimazione dei lavori di ristrutturazione <sup>(17)</sup> è scaduto entro il 4 luglio</i> ”
3	Fabbricati strumentali	se “ <i>nel primo atto, stipulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge, non sia stata esercitata l’ opzione per l’ assoggettamento ad imposta</i> ” (s’ intende: sul valore aggiunto)

Tutte le frasi in corsivo della colonna “Condizione..” sono tratte dalla circol. 27/E emanata il 4 agosto 2006 dall’ Agenzia delle Entrate.

Si impongono due osservazioni.

1.1.20 – E’ presumibile intanto che quando si parla di fabbricati “posseduti” alla data del 4 luglio ci si riferisca ai contratti di acquisto effettivamente stipulati entro il precedente 3 luglio. Non dovrebbero infatti influire, in quanto semplici formalità successive, la registrazione e la trascrizione degli atti notarili.

1.1.21 – Per i fabbricati strumentali (rigo 3 di Tab. II sub 1.1.19) il riferimento all’ *esercizio dell’ opzione* per la applicazione dell’ iva nel “*primo atto successivo*” <sup>(18)</sup> sembra trascurare

<sup>14</sup> Gli spetta anche di decidere se il maxicanone è un “primo canone” o un “deposito cauzionale infruttifero” (cfr. sub 1.1.7).

<sup>15</sup> Non è esattamente così: se l’ anno d’ acquisto e quello di entrata in funzione non coincidono, la rettifica va fatta anche se la variazione è inferiore ai dieci punti.

<sup>16</sup> Si deve arguire: quelli che fatturavano con iva ed ora fattureranno in “esenzione”.

<sup>17</sup> Cfr. sub 1.1.11).

<sup>18</sup> Dovrebbe trattarsi della vendita dell’ immobile, che però sarebbe simultaneamente “primo ed ultimo” atto relativo al cespite. E se si tratta di vendita, questa può andar soggetta ad iva anche per ragioni diverse dall’ opzione

che una cessione può andar soggetta ad iva anche senza necessità di una scelta da parte del proprietario (cfr. Tab. I sub 4, 5 e 6). Dovrebbe essere perciò l' *applicazione* dell' iva a fare la differenza, non la *scelta*.

Tuttavia si tratta dell' esatto testo normativo (art. 35, comma 9).

### IN PARTICOLARE LE LOCAZIONI

1.1.22 – Le locazioni sono trattate come le cessioni (cfr. Tab. I). In linea generale, perciò, gli affitti di beni immobili abitativi ed anche strumentali (uffici, opifici, fondi commerciali, ecc.) sono “esenti da iva” e vanno quindi assoggettati ad imposta di registro. Per le imprese immobiliari (o che hanno per oggetto *anche* l' attività immobiliare) ciò significa l' applicazione del *pro rata*: il rapporto

formula 1	operazioni esenti / (operazioni imponibili+ operazioni esenti)
-----------	--

determina come si sa la percentuale di indetraibilità iva, tanto più alta quanto maggiori sono le operazioni esenti compiute nell' anno rispetto alle imponibili.

L' innovazione vera consiste nel trasformare in “esenti” anche le locazioni di immobili strumentali (<sup>19</sup>).

1.1.23 - L' “esenzione” fa scattare l' obbligo di corrispondere l' imposta di registro sui canoni annuali secondo i termini seguenti (cfr. anche Tab. I, prospetti III e IV):

TAB. III

N°	DESCRIZIONE	REGISTRO
1	Locazioni di immobili abitativi	2%
2	Locazioni di immobili strumentali	1%

Per le locazioni finanziarie l' obbligo di pagare l' imposta di registro sussiste (cfr. sub 1.1.2 lett. a) anche quando i canoni sono opzionalmente assoggettati ad iva (cfr. sub 1.1.25).

1.1.24 – Stante quest' obbligo generalizzato, tutti i contratti di locazione stipulati dopo il 4 luglio 2006 (l' entrata in vigore del DL 223/2006 appena convertito in legge) devono essere sottoposti a registrazione. Per il pagamento dell' imposta restano naturalmente le opportunità offerte dal DPR 131/1986: pagamento dell' imposta separatamente su ogni annualità o pagamento in unica soluzione con lo sconto.

1.1.25 - L' obbligo della registrazione riguarda però anche i contratti già in essere alla data del 4 luglio 2006. Entro il 15 settembre 2006 un apposito provvedimento dell' Agenzia delle Entrate indicherà allora *chi, come e quando*, dovrà registrare una dichiarazione sulla esistenza di contratti di locazione per immobili (abitativi o strumentali) prima soggetti ad iva.

Questa dichiarazione non avrà eccezioni: la si dovrà rendere *comunque*, anche per esercitare l' opzione di assoggettare ad iva le locazioni di immobili strumentali (cfr. Tab I n. 10). L' imposta di registro resta infatti dovuta anche in questo caso.

1.1.26 – Le locazioni abitative non offrono eccezioni e vanno sempre assoggettate alla sola imposta di registro. Le locazioni strumentali invece (inclusi i *leasing*) (<sup>20</sup>) pagano *anche* l' imposta di registro ma possono per opzione essere assoggettate ad iva.

<sup>19</sup> La novità va probabilmente messa in relazione con la lotta alle c.d. società non operative: privandole dell' iva “a valle” esse potrebbero avere qualche problema con l' iva a monte. Ed anzi, l' esenzione genera il *pro rata* ed il *pro rata* brucia appunto l' iva a monte.

<sup>20</sup> Per il “recupero” dell' imposta di registro a valere sulle ipocatastali per il riscatto finale si veda sub 1.1.2).

Il diritto di opzione, se già non ricorrono le condizioni per la obbligatoria soggezione ad iva (cfr. Tab. I nn. 10 e 11), spetta peraltro al solo *locatore*, che deve dichiararlo nel contratto (<sup>21</sup>). E' pacifico che questi vi farà sempre ricorso se vuole evitare il *pro rata* (cfr. sub . 1.1.22). Ciò dispiacerà invece a quei conduttori che si trovano costantemente a credito iva. L' esborso aggiuntivo per iva sulle fatture ne appesantisce infatti la gestione finanziaria.

1.1.27 – Poiché il nuovo regime è già andato in funzione il 4 luglio scorso, i locatori devono emettere note credito per stornare l' iva eventualmente applicata sulle fatture relative a *canoni abitativi* emesse dopo quella data. Per i canoni d' affitto relativi a beni strumentali non devono invece far nulla perché l' iva resta ancora dovuta o per le caratteristiche del conduttore (privato, soggetto iva a detraibilità inferiore al 25%) o comunque per l' opzione che essi non rinunceranno ad esercitare (cfr. Tab I sub 10 e par. 1.1.25).

Tuttavia – se non si accetta l' idea che l' opzione si manifesta anche *per facta concludentia*, cioè perché “si vede” nei comportamenti che la si vuole – sarà bene che i locatori mandino ai propri conduttori una comunicazione formale (raccomandata è meglio) per dire che intendono mantenere l' iva sui canoni.

1.1.28 – Nel timore che i contribuenti utilizzino la formula giuridica dell' affitto d' azienda (soggetto soltanto ad iva) invece della locazione di immobili (comunque soggetta *anche* ad imposta di registro), la *manovra* detta una norma antielusiva (<sup>22</sup>). Tutte le volte che:

- a) l' azienda affittata comprende anche beni immobili,
- b) il cui valore normale supera il 50% del valore complessivo dell' azienda stessa, e
- c) l' affitto d' azienda permette risparmi d' imposta rispetto alla separata locazione di immobili, da una parte, e di beni mobili, dall' altra,

i fabbricati vanno allora trattati secondo le regole proprie della loro locazione.

Ed anche qui i problemi da risolvere sono veramente tanti.

1.1.29 – In primo luogo (lett. a par. precedente) bisogna infatti trovare il “valore normale” dei fabbricati e mancano al riguardo – come poi si vedrà sub 1.1.33) – appropriate regole oggettive. C' è quindi da temere che l' Agenzia delle Entrate abbia poi un' idea diversa, con quel valore di “*prova provata*” che le è attribuito sulle compravendite (cfr.sub 1.1.34). E con ciò potrebbe poi saltare il rapporto tra valore dell' immobile e valore dell' azienda nel suo complesso (cfr. paragrafo successivo).

1.1.30 – Bisogna quindi valutare l' azienda nel suo complesso (lett. b) per verificare in quale rapporto sta con il valore di quegli stessi fabbricati. Chi debba farlo e come non è stabilito. Né è stabilito se nel valore dell' azienda vada riferito ai valori contabili o ai valori correnti, ed in questo caso se per ipotesi va calcolato anche l' avviamento.

1.1.31 – Si devono in ultimo fare le necessarie comparazioni tra quanto si paga per l' affitto dell' azienda e quanto per l' “altra” soluzione. E' probabile che alla fine sia meglio per tutti abbandonare la prima formula e puntare direttamente sulla seconda.

Conviene perciò, per farla breve, che i contratti di affitto d'azienda rechino la separata indicazione dei due prezzi, quello per la parte immobiliare e quello per il resto. Una appropriata “appendice” parrebbe idonea a superare il problema per i rapporti già in essere.

---

<sup>21</sup> La scelta contrattuale sembrerebbe irreversibile. Non si può tuttavia escludere che una appendice al contratto consenta al locatore di cambiare successivamente idea. Ma la questione evidentemente resta del tutto teorica.

<sup>22</sup> Ma di “antielusivo” già ci sono gli onorari notarili relativi alla stipula (e poi scioglimento) di un contratto affitto d' azienda.

Non è detto però che l' Agenzia delle Entrate rinunci a valutare la congruità dei corrispettivi così stabiliti.

### LA "BOMBA" ACCERTAMENTI

1.1.32 – L' art. 54 DPR 633/72 <sup>(23)</sup> ha ora il seguente contenuto: *“Per le cessioni aventi per oggetto beni immobili e relative pertinenze la prova ... (della sottrazione di imponibile, n.d.r.) ...s' intende integrata anche se l' esistenza delle operazioni imponibili o l' inesattezza delle indicazioni...sono desunte sulla base del valore normale dei predetti beni...”*. Il “valore normale” – come detta l' art. 14 dello stesso DPR 633/72 – è il *“prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l' operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi”*.

Tradotta in parole povere la novità (letteralmente una “bomba”) significa semplicemente questo: che se una compravendita immobiliare non ha luogo al *valore normale*, è pienamente *comprovato* – *senza necessità d' altro* - che si *nasconde al Fisco* una parte del corrispettivo.

Le parole in corsivo rappresentano altrettanti punti su cui riflettere.

1.1.33 – Il “valore normale” è evidentemente un concetto teorico e non bastano le parole di una definizione lessicale per passare ai numeri di una stima. Ogni fabbricato, è ovvio, ha le sue caratteristiche specifiche. Ed anche compratore e venditore – con le loro abilità o esigenze – muovono il prezzo in una direzione o nell' altra. Valore teorico e valore reale sono perciò destinati ogni volta ad avvicinarsi o allontanarsi *liberamente* finchè c' è libero mercato.

A bocce ferme, cioè al di fuori della trattativa, una stima sicura del *vero valore* di un bene non la si ha nemmeno con l' intervento di tecnici qualificati: chiunque abbia provato a chiedere un mutuo in banca sa che il perito incaricato è sempre un ottimista. E sa anche che, incappati per ipotesi in una procedura concorsuale, si incontrano solo periti cupi e taccagni. Ma sia gli ottimisti che i pessimisti hanno ragioni da vendere per spiegare la correttezza – indubitabile - del loro lavoro.

1.1.34 – Stando alla nuova formulazione dell' art. 54, il “*valore normale*” deciso dall' Agenzia delle Entrate diventa al tempo stesso “*prova*” dell' evasione. Lo diventa anzi – come precisa la circol. 28/E - senza nemmeno necessità d' *altre indagini* o di ulteriori *elementi indicativi del reato*.

Al contribuente cui viene perciò richiesto il pagamento dell' iva sulla differenza tra il corrispettivo dichiarato ed il “valore normale” <sup>(24)</sup> rimane la *difesa impossibile* <sup>(25)</sup> di dimostrare che non ha percepito un corrispettivo diverso da quello dichiarato. Oppure di contestare i criteri di valutazione adottati, che saranno espressi nell' avviso di rettifica – c' è da giurarci – con le stesse frasi stereotipe utilizzate negli accertamenti per l' imposta di registro (“*avuto riguardo alla stima di immobili similari*”, “*tenuto conto dei trasferimenti dell' ultimo triennio*”, e simili).

1.1.35 – Il venditore “accertato” non avrà nemmeno la possibilità di rivalersi sull' acquirente per l' iva differenziale così dovuta. A meno che non riesca ad inserire nel

<sup>23</sup> Ma poi vedremo che la stessa questione interessa anche la disciplina dei redditi e per il “registro”.

<sup>24</sup> O l' imposta di registro, se la compravendita è andata soggetta a quest' ultima imposta (cfr. Tab.I sub 1.1).

<sup>25</sup> Non si possono escludere profili di incostituzionalità della norma.

contratto, anche nel solo “preliminare”, una corresponsabilità pattizia dell’ acquirente per il caso di accertamenti.

Potrebbero perciò mutare le tecniche negoziali alle quali siamo abituati (cfr. sub 1.1.18).

1.1.36 – Anche la condotta dell’ acquirente finisce per incidere sulle vicende, per iva, del venditore perché *“per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il “valore normale”...non può comunque essere inferiore all’ ammontare del mutuo o finanziamento erogato”* (circol. Agenzia delle Entrate n. 28/E del 4 agosto scorso).

Se vuole evitare sorprese il venditore dovrà quindi ottenere la conferma che, approfittando dell’ *ottimismo* peritale sub 1.1.33, l’ acquirente non ha pensato di finanziarsi con il mutuo anche l’ arredamento della casa o la sistemazione del giardino. Anche in questo caso bisognerà avvalersi di una condizione pattizia che dia alla conferma stessa un carattere vincolante. Senza di che il venditore – colpito da un accertamento iva basato proprio sulla misura del mutuo di un altro - non potrebbe mai rivalersi sull’ acquirente “per colpa” di costui.

Si ritorna alla chiosa del par. 1.1.35).

1.1.37 - I criteri adottati con il DL 223/06 sopprimono in sostanza quella *antica* barriera che impediva agli Uffici di “accertare” il valore di un immobile – salvo il rinvenimento di elementi indicatori di evasione – quando il suo corrispettivo risultava superiore alla “rendita catastale rivalutata”.

In effetti non si comprende perché non si sia scelta la strada di elevare semplicemente quella soglia automatica. L’ Erario – ci si può scommettere - avrebbe subito ed a sua volta automaticamente incassato di più sulle compravendite perfezionate dopo il 4 luglio 2006.

Per questo la “novella” appare ancor più minacciosa.

## ALTRE QUESTIONI COLLEGATE AGLI IMMOBILI

1.1.38 – Negli atti di compravendita immobiliare, anche se l’ operazione è soggetta ad iva, le parti devono sempre indicare:

- a) le modalità analitiche di pagamento del corrispettivo;
- b) se si sono avvalse di mediatori e, nell’ affermativa, di chi, con che spesa e come questa spesa è stata pagata.

In caso errori od omissioni è prevista una sanzione fino a 10.000 euro. Ma come pena accessoria il Fisco può procedere ad accertamento di valore del bene <sup>(26)</sup>.

1.1.39 – Sulla prescrizione sub 1.1.38 lett. a) la circol. 28/E tace del tutto e quindi non si sa che cosa esattamente si deve dire nell’ atto di compravendita. Ma se per ipotesi occorresse indicare gli estremi dei titoli di pagamento dati dal compratore al venditore l’ adempimento sarebbe probabilmente facile per gli atti nuovi ed i pagamenti recenti. Potrebbe invece comportare qualche difficoltà, e magari impossibilità, per pagamenti più remoti nel tempo, fatti magari in contanti oppure girando al venditore titoli bancari o effetti cambiari in possesso dell’ acquirente.

C’ è un che di *retroattivo* in questa disposizione, che però non sembra ammettere eccezioni.

---

<sup>26</sup> Ai fini però – stabilisce la “manovra” all’ art. 35, comma 22 – della sola imposta di registro. Neppure la circol. 28/E è più precisa su questo tema ma è lecito credere che l’ accertamento espliciti i suoi effetti anche ai fini dell’ iva e delle imposte dirette.

1.1.40 - E le sanzioni per il caso di *“omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati”* sono in agguato. Il riferimento ai “predetti dati”, non precisati dalla legge e nemmeno dalla circol. 28/E, ha perciò il sapore di una beffa.

1.1.41 – E’ senz’ altro opportuno che d’ ora innanzi i mediatori presenzino alla stipula dei rogiti di compravendita da loro stessi intermediati. Una dichiarazione inesatta della parte o delle parti <sup>(27)</sup> potrebbe crear loro problemi piuttosto seri. Verrebbe sicuramente presa per vera dall’ Agenzia delle Entrate ed utilizzata “contro”.

Di sicuro c’ è da aspettarsi in casi limite una lite a tre, con il Fisco che cerca di mordere l’ una parte o l’ altra o tutte e due insieme.

## APPALTATORI E SUBAPPALTATORI

1.1.42 – Per le prestazioni di servizi rese in esecuzione di un appalto o subappalto la fattura deve essere emessa *senza esposizione dell’ iva*, in sua vece indicando l’ art. 17 sesto comma DPR 633/72 <sup>(28)</sup>. Provvederà il ricevente, cioè il committente dei lavori, a:

a) calcolare ed aggiungere nella stessa fattura l’ iva *mancante*;

b) registrare la fattura così completata sia tra gli acquisti che tra le vendite.

La norma si applica a tutti i livelli e quindi nei rapporti tra impresa di costruzioni ed appaltatore principale ma anche in quelli tra appaltatore e subappaltatore. Occorrendo, anche tra il subappaltatore ed il suo “sub-subappaltatore”. Lo scopo di questa novità è quello di *“contrastare alcuni fenomeni evasivi che si manifestano in edilizia, ove non di rado accade che il subappaltatore non versi l’ iva addebitata all’ appaltatore”* (così la circol. 28/E).

1.1.43 – Da un punto di vista finanziario tutti godranno prevedibilmente del beneficio di versare meno quattrini al prestatore dei servizi di edificazione. Ma il prestatore stesso, fatturando senza applicazione di iva (cfr. sub 1.1.42), potrebbe avere difficoltà a recuperare l’ iva pagata invece per i suoi stessi acquisti (materie prime e macchinari da inglobare nella costruzione ordnatagli, investimenti propri, spese generali, ecc.).

Si può perciò prevedere che l’ appaltatore o il subappaltatore, proprio per evitare questo problema, *imporranno* a chi gli affida i lavori di acquistare direttamente tutti i beni occorrenti per realizzare la prestazione dell’ appalto o subappalto. “Imporranno” se naturalmente ne avranno la forza contrattuale <sup>(29)</sup>.

1.1.42 – In subordine potrebbero fatturare con iva i beni impiegati nella costruzione e senza iva i *“servizi, compresa la prestazione di mano d’ opera”*. La disposizione che impedisce per l’ appaltatore o subappaltatore l’ addebito dell’ iva si riferisce in effetti ai soli *servizi*.

La separazione degli addebiti si può fare soltanto se il contratto lo consente. Non vi sono ragioni che impediscano, attraverso una appropriata appendice, di modificare gli accordi esistenti <sup>(30)</sup>. Non si può però essere sicuri che l’ Agenzia delle Entrate – invocando il collegamento tra operazione principale e prestazioni accessorie - non abbia qualcosa da

<sup>27</sup> Non si deve semplicisticamente credere che ciò non possa accadere. Le agenzie immobiliari spesso introitano acconti per il venditore, rimborsi di spese di allacciamento o di accatastamento, iva su fatture di acconto, e così via. Un acquirente in contabilità semplificata o un privato potrebbero non saper più distinguere, a distanza di tempo, ed imputare a mediazione ciò che mediazione magari non fu.

<sup>28</sup> Si ritiene che tecnicamente si tratta di importo “escluso” dalla base imponibile.

<sup>29</sup> Il committente dei lavori paga infatti l’ iva piena sugli acquisti dei singoli beni. Pagherebbe invece il 10% soltanto sui corrispettivi dell’ appalto comprensivi degli stessi beni (art. 127 *septies* della Tab. A, parte III).

<sup>30</sup> Un verificatore puntiglioso potrebbe avere qualcosa da opinare, però gli accordi contrattuali sono ancora liberi.

dire sulla separazione degli addebiti, specialmente se poi il subappaltatore saltasse il pagamento dell' iva.

1.1.43 - Per sopperire al problema sub 1.1.41, la legge di conversione del DL 223/06 ha previsto per il subappaltatore <sup>(31)</sup>:

- a) il diritto di chiedere il rimborso dell' iva anno per anno <sup>(32)</sup> o di portarla comunque in compensazione;
- b) la possibilità di avvalersi dei rimborsi iva infrannuali o di utilizzare il relativo credito in compensazione;
- c) l' elevazione ad € 1.000.000 del limite di rimborso <sup>(33)</sup> per ogni anno di imposta quando *“il volume di affari registrato...nell' anno precedente sia costituito per almeno l' 80 per cento da prestazioni rese in esecuzione di contratti di subappalto...”* <sup>(34)</sup>.

1.1.44 – Il ricorso a queste condizioni agevolative può generare qualche rischio di contestazione sulla “natura” del rapporto: è opportuno perciò che tutti i contratti di appalto e subappalto (e ci si riferisce a quelli “minori”, chè quelli “maggiori” lo sono sempre) vengano stipulati in forma scritta. E' decisamente opportuno che i loro estremi, per convalidarle, siano riportati sulle fatture emesse senza iva.

1.1.45 – Tutte le disposizioni sugli appaltatori NON sono ancora operative. Lo diverranno quando sarà stata ottenuta l' autorizzazione in deroga alla sesta direttiva CEE. Ne avremo notizia, ci si immagina, dagli organi di stampa.

## 1.2 - ALTRE QUESTIONI ATTINENTI L' IVA

### ATTRIBUZIONE DELLA PARTITA IVA

1.2.1 – La materia è stata “rivisitata” dalla legge di conversione ed ora è “semplicemente” previsto che *“l' attribuzione del numero di partita Iva determina la esecuzione di riscontri automatizzati per l' individuazione di elementi di rischio connessi al rilascio dello stesso nonché l' eventuale effettuazione di accessi nel luogo di esercizio dell' attività...”*. Controlli ed accessi, insomma, sembrano la *conseguenza* dell' attribuzione della partita iva e non la sua condizione preliminare.

1.2.2 – Un provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate indicherà però:

- a) le *“specifiche informazioni da richiedere all' atto della dichiarazione di inizio attività”*, nonché
- b) le *“tipologie di contribuenti per i quali l' attribuzione del numero di partita Iva determina la possibilità di effettuare gli acquisti di cui all' art. 38 del decreto legge 30 agosto 1993 n. 331...(sono gli acquisti intracomunitari, n.d.r.) a condizione che sia rilasciata polizza fidejussoria o fidejussione bancaria per la durata di tre anni*

<sup>31</sup> Il termine è usato dalla legge in modo improprio: essa infatti qualifica in questo modo anche chi esegue lavori per le stesse imprese di costruzioni e che pure è definito, in altra parte della stessa legge, “appaltatore principale”.

<sup>32</sup> Si tratta di una ipotesi aggiunta a quelle previste dall' art. 30 DPR 633/72.

<sup>33</sup> Per le altre imprese è di 516.456,90.

<sup>34</sup> Si deve però intendere che “subappalto” comprenda anche l' “appalto” principale in forza della terminologia utilizzata nell' aggiunto sesto comma dell' art. 17 DPR 633/72.

dalla data del rilascio e per un importo rapportato al volume di affari presunto e comunque non inferiore a 50.000 euro”.

La tipologia dei contribuenti (lett. b) riguarderà presumibilmente l' oggetto del loro "commercio".

1.2.3 – Con la "novella", in sostanza, per avere la partita iva bisognerà prima superare un "gradino" generale (le specifiche informazioni sub 1.2.2. lett. a); bisognerà superarne anche uno particolare (il rilascio della fidejussione, sub 1.2.2. lett. b) se si vogliono effettuare acquisti intracomunitari.

Tutto sommato la segnalazione di inizio attività (o di modifica, se si passa ad una delle tipologie sub b) non sarà più *successiva* ma comunque *preventiva* rispetto allo svolgimento dell' attività stessa. I "gradini" potrebbero anche risultare insuperabili. Ma il loro superamento – per effetto della disposizione sub 1.2.1) – promuove comunque i *riscontri automatizzati*.

1.2.4 – Queste disposizioni <sup>(35)</sup> si applicano alle richieste di attribuzione della partita iva presentate a decorrere dal 1° novembre 2006. Ma l' Agenzia delle Entrate avvierà controlli relativi ai contribuenti ai quali il numero è stato attribuito prima di quella data. Probabilmente (ma non è detto) s' intende quelli che hanno ottenuto il numero stesso tra il 4 luglio ed il 1° novembre 2006.

## IL GRANDE FRATELLO

1.2.5 - La legge prevede in più parti l' obbligo di comunicare telematicamente all' Anagrafe Tributaria determinati dati e notizie. Il problema naturalmente è l' uso che poi l' Anagrafe ne farà, perché un conto è attingervi ad esempio nel momento in cui si controlla un determinato soggetto ed allora si riducono i tempi di acquisizione rispetto ad archivi "esterni" (CCIAA, Catasto, ecc.). Un altro conto è avere i dati sempre "in linea" e poterli elaborare.

Se si considerano, da un lato, la facilità di consultazione di archivi ancorché "esterni" all' Amministrazione Finanziaria <sup>(36)</sup>, e , dall' altro, certe dichiarazioni fatte recentemente dal (Vice)ministro Visco, c' è motivo di credere che i tutti i dati dell' Anagrafe potranno poi essere "schedati" *per nominativo*. I miracoli dell' elettronica permetteranno allora, se non subito di sicuro presto, di selezionare gli elementi disponibili, incrociarli, evidenziare "anomalie", avviare indagini, inviare questionari. Permetteranno insomma al Grande Fratello di sorvegliare a vista ogni singolo contribuente.

Nulla da dire. Però crea perplessità l' idea di stare letteralmente *nudi* davanti alla Pubblica Amministrazione. Perché in questa *nudità* si potrebbe essere chiamati in continuazione <sup>(37)</sup> a giustificarsi di ciò che "non torna", magari per semplice disallineamento rispetto a medie ed indici nazionali o regionali, settoriali o temporali, secondo la più sfrenata fantasia statistica.

---

<sup>35</sup> Volendo essere critici si potrebbe dire che in qualche modo viene limitato l' esercizio delle attività economiche. Una fidejussione di almeno 50.000 euro non è proprio uno scherzo per un' impresa appena nata.

<sup>36</sup> L' Amministrazione è già in possesso, anche per l' unificazione di Uffici e dichiarazioni, di dati iva, dati di bilancio e di dichiarazione dei redditi, dichiarazioni dei sostituti di imposta ed atti e contratti registrati, studi di settore.

<sup>37</sup> E proprio la "manovra" in esame modifica l' art. 8 DPR 605/73 prevedendo per l' Anagrafe Tributaria poteri nuovi, tra i quali la richiesta di allegati aggiuntivi alle dichiarazioni dei redditi o alle richieste di codice fiscale; ma prevede anche l' invio di questionari a qualsiasi soggetto (e quindi non solo all' interessato) sia per accertamento di tributi e contributi, sia per il compimento di indagini c.d. *esplorative*.



Verosimilmente non piacerebbe a nessuno di essere sorvegliato in questo modo dal proprio medico o dalla propria mamma, che pure lo farebbero indiscutibilmente a fin di bene.

1.2.6 – L' Anagrafe Tributaria riceverà dalle Camere di Commercio tutti i dati delle iscrizioni, variazioni e cancellazioni delle imprese. Riceverà inoltre i dati dei bilanci di esercizio depositati.

La norma (e la circol. 28/E lo ripete) sarebbe dettata *“per semplificare gli adempimenti dei contribuenti ai fini degli obblighi dichiarativi”*. Ma siccome travasa all' Anagrafe ciò che i contribuenti materialmente depositano alle Camere ed in “doppio” – occorrendo - all' Albo Artigiani <sup>(38)</sup> più che di *semplificazione* sembra trattarsi di mera *acquisizione*.

Il Grande Fratello fa così un importante passo avanti. Se si sopprimessero allora le segnalazioni dovute per le stesse materie alla Agenzia delle Entrate ne farebbe uno anche il contribuente.

La prima trasmissione dei dati camerali avrà luogo entro il 31 ottobre 2006.

1.2.7 - I commercianti al dettaglio sono ora obbligati (cfr. però sub 1.2.9) a trasmettere telematicamente all' Agenzia delle Entrate l' ammontare complessivo dei corrispettivi giornalieri *“distintamente per ciascun punto vendita”*.

Un provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate stabilirà poi le modalità tecniche ed i termini della trasmissione.

1.2.8 – La “novella” si rivolge in realtà ai *“soggetti di cui all' art. 22”* del DPR 633/72, che non sono soltanto i commercianti al dettaglio nella comune accezione, cioè i negozi ed i bar. L' art. 22 riguarda infatti anche gli alberghi, l' attività ambulante, la distribuzione automatica (oggettistica, snacks e bevande), il trasporto delle persone (i *soliti* tassisti), le mense aziendali, e l' attività bancarie.

E' prevedibile perciò qualche “ritocco”, ad esempio in favore delle banche.

1.2.9 - Anche in questo caso la norma dichiara di voler semplificare la vita dei contribuenti, i quali – trasmettendo i corrispettivi all' Anagrafe - non sono più obbligati alla loro registrazione *ai fini iva* ai sensi dell' art. 24 del DPR 633/72 <sup>(39)</sup>.

*“Resta comunque fermo – conclude però l' art. 27 comma 34 del DL 223/06 – l' obbligo di emissione della fattura su richiesta del cliente”*. Ciò presumibilmente sta a significare che le fatture eventualmente emesse, non essendovi più l' obbligo di tenere il libro dei corrispettivi, vanno comunque registrate ai fini dell' art. 23 del DPR 633/72 (registro delle fatture). La trasmissione telematica sostituisce infatti (cfr. primo comma) solo gli obblighi dell' art. 24, non gli altri.

1.2.10 – La soppressione di ricevuta fiscale e scontrino non è stata confermata in sede di conversione. Questi strumenti di controllo restano perciò in uso. Chi non li ha emessi nel periodo 4 luglio-4 agosto non è punibile, avendo adempiuto ad un precetto normativo.

1.2.11 – Per chi sceglie di adattare l' apparecchio misuratore fiscale in modo da “finalizzarlo” alla trasmissione telematica c' è un credito d' imposta di 100 euro. L' importo dell' incentivo è quello, *“indipendentemente dal numero di misuratori adattati”*.

---

<sup>38</sup> E sono purtroppo due segnalazioni presso il medesimo Ente ma con finalità diverse.

<sup>39</sup> Ma naturalmente resteranno in ogni caso obbligati a registrare i corrispettivi giornalieri ai fini della “contabilità ordinaria”.

1.2.12 – Queste disposizioni decorrono dal 1° gennaio 2007 ma la prima trasmissione telematica dovrà essere effettuata entro il mese di luglio 2007 anche per i primi sei mesi di quell' anno.

1.2.13 – Le violazioni relative alla trasmissione telematica comportano una sanzione *aggiuntiva* da 1.000 a 4.000 euro. “Aggiuntiva” perché poi si applicano anche quelle relative agli obblighi della contabilità.

1.2.14 – Tutti i contribuenti con partita iva devono annualmente comunicare all' Anagrafe Tributaria, per via telematica, l' elenco dei clienti e fornitori. Per ciascun nominativo nei cui confronti è stata emessa fattura (clienti) o dal quale si è ricevuta fattura (fornitori) vanno indicati codice fiscale, importo complessivo delle operazioni effettuate e segnatamente imponibile, imposta, partite non imponibili ed esenti. Questo è quanto la legge richiede.

1.2.15 – Non è detto però che tutto finisca qui. E' già previsto infatti che con un successivo provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate *“saranno individuati gli elementi informativi da indicare nei predetti elenchi nonché le modalità di presentazione per via telematica...”*. Passi per le “modalità”, ma il riferimento agli “elementi informativi” lascia sospettare un incremento di dati rispetto a quello che la legge stabilisce (cfr. sub 1.2.14). A meno che il citato provvedimento non decida come selezionare i dati, ad esempio escludendo le cessioni di beni strumentali o i nominativi stranieri.

1.2.16 – Per quanto riguarda il 2006 l' elenco dei clienti – dice la legge - riguarderà i soli titolari di partita iva. Se ne deduce che, a regime, vi dovranno essere anche i privati. C' è da credere allora che per l' Anagrafe saranno interessanti non tanto i clienti dell' artigiano muratore ma semmai quelli di Bulgari, della Ferrari o dei Cantieri Baglietto.

1.2.17 – L' invio degli elenchi dovrà aver luogo entro 60 giorni da quando scade il termine per la comunicazione dei dati annuali iva, attualmente fissato al 28 febbraio. La circol. 28/E molto opportunamente ricorda che si va perciò al 29 aprile e non – come sbrigativamente si potrebbe credere – al 30 aprile.

1.2.18 – L' omissione dell' invio o l' invio con dati incompleti o inesatti comporta l' irrogazione di sanzioni da un minimo di 258 ad un massimo di 2.056 euro. La circol. 28/E, molto opportunamente anche in questo caso, ricorda che *“si rende applicabile l' istituto del ravvedimento operoso di cui all' art. 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997 n. 472”*.

## VARIE

1.2.19 - Il mancato versamento dell' iva annuale e l' utilizzazione in compensazione di crediti non spettanti o inesistenti passano ora tra i reati di cui al D. Lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (*“E' punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque non versa .....per un ammontare superiore a cinquantamila euro per ciascun periodo di imposta”*).

1.2.20 – Il “*mancato versamento*” dell' iva risultante dalla dichiarazione per un determinato anno di imposta, se superiore ad euro 50.000, costituisce reato quando il contribuente non adempie entro il 27 dicembre dell' anno dopo. Ciò per espressa previsione normativa che richiama appunto *“il termine per il versamento dell' acconto relativo al periodo di imposta successivo”*.

La soglia di euro 50.000, è bene ribadirlo, va superata in un anno di imposta. Non c'è quindi cumulo con altre annualità.

1.2.21 – Colpisce indubabilmente l'assenza di esimenti, che pure possono *oggettivamente* esistere. L'amministratore di una impresa in difficoltà finanziarie che si vedesse sequestrare da terzi creditori le disponibilità liquide avrebbe probabilmente ragioni da vendere per spiegare che non vi è dolo o disegno criminoso nel mancato pagamento dell'iva. Lo stesso dicasi per il liquidatore di una società rimasta senza mezzi o per il Commissario di una società entrata in amministrazione controllata o in concordato con il debito iva già esistente e nulli mezzi liquidi. Neppure il Giudice Delegato potrebbe rimediare alla rigidità della legge per questa nuova ipotesi delittuosa.

A tutti coloro che hanno l'*amministrazione* in senso lato di società non basterà neppure dare le dimissioni prima del 27 dicembre: esse infatti non fanno automaticamente perdere la carica a chi amministra da solo o per chi, dimettendosi, fa venir meno la maggioranza del Consiglio di amministrazione<sup>(40)</sup>. E in quelle condizioni è impensabile che qualcun altro accetti di subentrare.

1.2.22 – In caso di amministrazione congiuntiva o collegiale c'è naturalmente da chiedersi in chi si identifichi il "*chiunque non versò*" previsto dalla legge, in particolar modo nelle imprese con un minimo di struttura, ad esempio con un CdA che ha rilasciato deleghe per la gestione finanziaria.

In questo caso la rinuncia alla delega (dimissioni dallo specifico incarico e non dalla carica di consigliere) non è in alcun modo condizionata o condizionabile. Ma il "gobbo nero" tornerebbe nelle mani del Presidente, che normalmente ha tutti i poteri e che non sarà certamente contento di vederli di nuovo concentrare nelle sue mani in conseguenza della "fuga" di un altro.

1.2.23 – L'*"utilizzazione in compensazione di crediti non spettanti o inesistenti"* è fattispecie diversa (e, come si dirà, più subdola) rispetto al "mancato versamento" di cui ai paragrafi precedenti. La soglia è sempre di euro 50.000 per ogni anno d'imposta ma il reato si perfeziona nel momento stesso – e non prima - in cui, anche per compensazione di soli cento euro, la soglia stessa viene superata.

1.2.24 – Il punto però è un altro: che per integrare il reato non occorre anche l'elemento psicologico, la consapevolezza cioè e la determinazione di utilizzare comunque in compensazione partite indebite. È sufficiente che si tratti di "*crediti non spettanti o inesistenti*", locuzione che – privata del supporto ideologico – accoglie anche l'errore materiale e l'errore interpretativo. Può ricomprendere perfino la semplice "diversità" interpretativa.

Insomma, si rischia l'arresto anche avendo agito in buona fede.

1.2.25 – Non dovrebbero esservi dubbi che le nuove fattispecie penali si applicano ai fatti successivi al 4 luglio 2006. La circol. 28/E lo riconosce espressamente per il "mancato versamento", il cui primo termine temporale è individuato nella data del 27 dicembre 2006. Nulla dice invece sull'utilizzo nel 2006 di "*crediti non spettanti o inesistenti*". Avvalendosi dello stesso criterio si potrebbe dire che il 2006 è ancora "aperto", nel senso che la soglia di euro 50.000 – superata dopo il 4 luglio – integra il reato.

Probabilmente ci sarà però da discutere sulla computabilità a tal fine delle compensazioni indebite effettuate nella prima parte dell'anno.

---

<sup>40</sup> Così normalmente prevedono anche gli statuti di srl.

1.2.26 – Un problema assai serio sarà però quello di individuare l' autore della violazione, quello che dovrebbe essere *“..punito con la reclusione da sei mesi a due anni”*. Non v' è dubbio che da questo punto di vista la legge ha l' ottimismo di credere che una sola persona *“..non versa le somme dovute, utilizzando in compensazione crediti non spettanti o inesistenti”* mentre è assai probabile che – in particolar modo nelle imprese complesse – i colpevoli sarebbero almeno due: chi ha sbagliato calcolando prima e quindi *“utilizzando in compensazione crediti non spettanti o inesistenti”* e chi – a causa di ciò - *“non versa le somme dovute”*. Si tratta di vedere chi è che affronterà il procedimento giudiziario. Verrebbe da dire che in generale la mannaia “penale” cadrà più facilmente sulle piccole-medie imprese, dove la vita amministrativa è nelle mani di poche persone senza specifiche responsabilità (il ragioniere, la “signorina”, la ragazza della contabilità) epperò c' è un titolare o un amministratore.

1.2.27 – Per area fabbricabile s' intende ora, ai fini iva <sup>(41)</sup>, quella *“utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall' approvazione della Regione o dall' adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

Si “sigilla” così una linea interpretativa già diffusa ed al tempo stesso iniqua agli occhi dei più. Si conoscono infatti casi di aree “fabbricabili” sulle quali il Comune (per il rischio di esondazione di un vicino fiume) non ha permesso in alcun modo di edificare e che dopo diversi anni sono tornate allo stato di terreno agricolo. Però nel periodo della “finta edificabilità” l' area ha pagato più ICI, alla morte del proprietario ha scontato una maggiore imposta di successione, nei trasferimenti – contando allora il *valore in comune commercio* - ha pagato più imposta proporzionale di registro.

1.1.28 – A partire dal 1° ottobre 2006 i soggetti titolari di partita iva sono obbligati ad effettuare i versamenti fiscali e previdenziali esclusivamente mediante modalità telematiche. Le soluzioni sono tre:

- a) l' invio diretto, per chi ha accesso al sito ministeriale; altrimenti
- b) l' invio tramite un intermediario abilitato; oppure
- c) il consueto invio tramite banca.

Ciò serve probabilmente per accelerare i processi di rilevazione delle omissioni.

## PARTE SECONDA – IN MATERIA DI IMPOSTE DIRETTE

### 2.1 - I PROFESSIONISTI

<sup>41</sup> Ma anche ai fini di altre imposte.

2.1.1 – Esattamente come per l'impresa, con la "novella" anche il professionista può trovarsi a rilevare plusvalenze e minusvalenze "tassabili" sui propri beni strumentali; e ciò per effetto di:

- a) cessione a terzi a titolo oneroso;
- b) risarcimento per la loro perdita o il danneggiamento;
- c) destinazione al consumo personale o familiare, o comunque a finalità estranee all'attività.

La disposizione ricalca quella dell' art. 86 per il reddito d' impresa.

2.1.2 – Ed a somiglianza delle imprese la plusvalenza o minusvalenza sono date:

- a) dalla differenza tra il corrispettivo della cessione (2.1.1, lett. a) o l' importo del risarcimento (2.1.1, lett. b) rispetto al costo non ammortizzato del bene; oppure
- b) dalla differenza tra il valore normale <sup>(42)</sup> ed il predetto costo non ammortizzato, nell' ipotesi sub 2.1.1., lett. c).

Non generano plusvalenze o minusvalenze i beni non ammortizzabili come immobili ed oggetti d' arte, d' antiquariato e da collezione <sup>(43)</sup>. Data la novità, se non gli immobili almeno gli altri beni potevano ora essere ammessi all' ammortamento: in fondo anche il professionista ha obblighi d' *immagine* come tanti altri operatori <sup>(44)</sup> e l' *immagine* di solito serve a generare ricavi.

E poi sarebbe comunque restata la destinazione al consumo personale o familiare <sup>(45)</sup>.

2.1.3 – A differenza però dell' impresa:

- a) non sono state previste le minusvalenze per distruzione, furto o danneggiamento (non risarciti) dei beni;
- b) non è stata prevista la rateizzabilità delle plusvalenze come invece consente il citato art. 86 del TUIR.

La Circol. 28/E parla soltanto del secondo argomento.

2.1.4 – Novità peggiore è decisamente quella per cui diventano "reddito" per il professionista le somme *percepita* a seguito della cessione della clientela o di altri elementi immateriali riferibili all' attività. Si tratta della conferma di una linea interpretativa già fatta propria dall' Amministrazione Finanziaria <sup>(46)</sup>.

In ossequio al principio di cassa, vanno naturalmente "a reddito" le sole somme effettivamente *percepita* nel periodo di imposta (cfr. anche sub 2.1.6).

2.1.5 - Per simmetria: non vi dovrebbero essere dubbi sul fatto che, per il professionista o l' associazione professionale acquirente dello "studio", l' esborso costituisce costo nei limiti delle somme effettivamente erogate al cedente nel periodo di imposta. Ogni ipotesi di ammortamento si esaurisce in effetti nella considerazione che l' art. 54 TUIR non contempla *investimenti* in beni immateriali.

La stessa Circol. 28/E non affronta il tema.

---

<sup>42</sup> La definizione di "valore normale" si trova sub 1.1.32)

<sup>43</sup> Eppure – anche se nei limiti dell' 1% dei compensi annuali – le spese d' acquisto dei beni d' antiquariato e da collezione possono finir nelle spese di rappresentanza deducibili nel computo del reddito professionale.

<sup>44</sup> A ben vedere anche la pubblicità delle imprese maggiori è "immagine". Ma questo argomento non è da trattare troppo perché l' Erario già pretende di sindacare e di distinguere la pubblicità dalle spese di rappresentanza (di cui peraltro non si è mai data una definizione).

<sup>45</sup> Scoraggiare l' acquisto di beni d' arte o d' antiquariato aveva un senso quando il professionista poteva ammortizzarli e poi, trasferendoli a casa a fine ammortamento, non c' erano plusvalenze da tassare.

<sup>46</sup> Risol. Min.li 108/E del 29 marzo 2002 e 30/E del 16 febbraio 2006.

2.1.6 - La possibilità per il cedente dello “studio” di assoggettarne il corrispettivo a tassazione separata resta remota: per applicare questa agevolazione bisogna infatti che esso sia liquidato in unica soluzione.

2.1.7 – Vi è poi la novità che, per quanto riguarda i rapporti con la clientela “*“I compensi in denaro per l’ esercizio di arti o professioni sono riscossi esclusivamente mediante assegni non trasferibili o bonifici, o altra modalità di pagamento bancario o postale, nonché mediante sistemi di pagamento elettronico, salvo per importi unitari inferiori a 100 euro”*” (formulazione del nuovo terzo comma art. 19 DPR 600/73). La soglia di 100 euro è elevata a 1.000 da ora fino al 30 giugno 2007, poi scenderà a 500 fino al 30 giugno 2008 e finalmente andrà a regime il 1° luglio 2008.

Il Grande Fratello di cui si è detto sub 1.2.5) fa un altro passo avanti. Ma a ben vedere la norma va a crocifiggere gli onesti. Chi è abituato a trastullarsi con il “nero” continuerà a farlo: semmai starà più attento a prendere solo il contante.

2.1.8 – Bisogna naturalmente intendersi su cosa la soglia stessa vada a delimitare. Se la norma avesse voluto rifarsi al *singolo versamento*, essa si sarebbe limitata a vietare tutti i pagamenti in contanti se superiori a tale importo, ciò che – come si vede – era decisamente più facile da dire ed avrebbe evitato la necessità di partire da “*i compensi in denaro*”<sup>(47)</sup>. E poi c’ è il riferimento conclusivo agli “*importi unitari*”, che non ha una logica spiegazione: un singolo pagamento è “unitario” per forza e questa aggettivazione risulta quindi del tutto inutile.

Verosimilmente il legislatore intendeva invece rifarsi alla singola notula. Anche perché altrimenti la nuova disposizione può essere facilmente aggirata pagando le notule “grosse” in contanti ma in rate tutte inferiori (attualmente) a 1.000 euro. Quanto alla cadenza delle rate, si deve riconoscere che non vi sarebbero altri limiti che quelli sulle norme antiriciclaggio<sup>(48)</sup>. Ma queste ultime hanno una soglia di 12.500 euro che è poco conciliabile con quella dei 1.000 euro (che poi arriverà addirittura a 100) voluta invece per i professionisti<sup>(49)</sup>.

2.1.9 – La Circol. 28/E supera il problema parafrasando il dispositivo di legge. Si limita infatti a dire che “*“i compensi devono essere riscossi solo mediante strumenti finanziari tracciabili e non in contanti, fatta eccezione per somme unitarie inferiori a 100 euro”*” (subito dopo precisa come si arriverà a questa soglia definitiva partendo però da 1.000 euro). In questa frase ci stanno naturalmente entrambe le “letture” richiamate sub 2.1.8).

2.1.10 – Se si decide che prevale la seconda “lettura” (il riferimento è alla singola notula) bisogna anche intendersi sull’ importo da considerare: quello con l’ iva oppure senza, con le spese anticipate o senza, lordo o dedotta la ritenuta. Poiché la norma parla di “*compensi*” (cfr. sub 2.1.7) parrebbe corretto tener conto dei soli onorari lordi indicati nella singola fattura, ivi includendovi le sole spese assoggettate ad iva (che costituiscono a loro volta “ricavo”).

2.1.11 – Una fatturazione per acconti successivi<sup>(50)</sup>, tutti d’ importo inferiore alla soglia di 1.000 euro, potrebbe comunque superare lo sbarramento della nuova disposizione (cfr.

<sup>47</sup> Il fatto che si parli di “compensi in denaro” non deve fuorviare: l’ aggettivazione serve soltanto ad escludere dall’ obbligo di pagamenti tracciabili i “compensi in natura”.

<sup>48</sup> Pagamenti in contanti d’ importo superiore a 12.500 euro sono proibiti *anche se frazionati* tutte le volte che sono in esecuzione della medesima risoluzione ed effettuati in un arco di tempo contenuto.

<sup>49</sup> Si potrebbe dire, con una battuta amara, che per il Governo Prodi l’ attività professionale è socialmente più pericolosa del riciclaggio di denaro sporco: 125 volte più pericolosa, se si sta ai valori monitorati.

sub 2.1.7). Ma essa va considerata attuabile solo se “vera”, cioè effettivamente rispondente alle procedure dello Studio ed alla volontà delle parti.

2.1.12 – La “novella” ha comunque un che di gravemente irrazionale nel fatto stesso che non si è scelto di vietare direttamente al cliente di pagare in contanti, ma a rovescio si è imposto al professionista/beneficiario di non accettare denari se non sotto forma di strumenti tracciabili.

La conseguenza paradossale è che – supposto il rifiuto del cliente di andare in banca, che in fondo è una sua libera decisione <sup>(51)</sup> o, se si preferisce, una insindacabile sua testardaggine – il professionista avrebbe due scelte: rinunciare all’onorario oppure intraprendere una azione legale per farsi dare per via giudiziale ciò che già gli viene spontaneamente offerto. La terza scelta (prendere il contante e sia come sia) lo espone al rischio di sanzioni che – così come formulata – la norma non contempla a carico di chi *agisce* nel modo errato ma semmai di chi *accetta* nel modo errato ciò che gli è semplicemente dovuto.

Probabilmente molti pagamenti in contanti verranno convertiti in assegni circolari da qualcuno dello studio beneficiario. Ma anche così la legge avrà raggiunto il suo scopo <sup>(52)</sup>.

2.1.13 - Ai professionisti è poi fatto obbligo di tenere uno o più conti correnti bancari o postali per versarvi *obbligatoriamente* tutte le somme incassate e prelevarvi quelle destinate *al pagamento delle spese*.

*Obbligatoriamente* significa che dovranno essere versate nel predetto conto anche le somme, magari 100 euro, ricevute in contanti. E da quel conto dovranno *obbligatoriamente* essere prelevate le somme per i pagamenti anche piccoli, magari i 30 euro per l’acquisto di una cartuccia di stampante. Insomma, se le due cose fossero contestuali, bisognerà fare due operazioni e non una sola come farebbe ogni cristiano assennato (versamento di soli 70 euro). Neppure l’Associazione Bancaria Italiana avrebbe potuto escogitare di meglio per aumentare il numero dei conti ed il numero delle operazioni presso i propri affiliati, conti ed operazioni naturalmente soggetti a commissioni. In ogni caso il Grande Fratello aggiunge un ulteriore passo dopo quello sub 2.1.7) ed altri prima e dopo. Migliora infatti la visibilità dei fatti perché per questa via si mettono sotto controllo – oltre che le entrate - anche le *uscite* del professionista. Ma, come si vedrà, non soltanto le uscite per le “spese” dell’attività.

2.1.14 – A chiarire le idee ci pensa infatti la Circol. 28/E, la quale – dopo aver precisato che i predetti conti bancari o postali non devono necessariamente essere “dedicati” ma possono anche essere utilizzati per la vita privata – conclude citando l’art. 32 DPR 600/73 per cui *“anche i “prelevamenti” sono presi a base della rettifica come “compensi” qualora il contribuente non dimostri che gli stessi non hanno rilevanza ai fini della determinazione del reddito. Invero, i contribuenti interessati possono ritenersi sollevati dall’ onere di fornire la predetta dimostrazione in relazione a prelievi che, avuto riguardo all’ entità del relativo importo ed alle normali esigenze personali o familiari, possono essere ricondotte nella gestione extra-professionale”* <sup>(53)</sup>.

---

<sup>50</sup> Questa “tecnica” è tipica presso gli studi legali o per le pratiche complesse e “di durata” (direzione lavori in edilizia, ecc.).

<sup>51</sup> La massaia dal dentista, la zingara dal ginecologo, il bracciante dal medico, il pensionato per il 730, il contadino con l’ agronomo, il cliente vendicativo, possono essere esempi limite, sui quali si può forse sorridere.

<sup>52</sup> Naturalmente qualche birichino potrebbe trovare perfino più comodo regolare “in nero” i suoi rapporti con qualche cliente. La norma otterrebbe così l’ effetto opposto. Cfr. la chiosa del par. 2.1.7).

<sup>53</sup> Con sentenza n. 14420 dell’ 8 luglio 2005 la Cassazione ha però statuito che non si deve indagare sui prelievi risultanti dalle scritture contabili.

In parole povere: dei prelievi si dovrà sempre dare dimostrazione tutte le volte che risultino eccedere le normali esigenze personali o familiari dell' interessato. Sulla *normalità* delle esigenze deciderà, si capisce, l' Agenzia delle Entrate.

2.1.15 – In generale non è mai facile dimostrare che cosa si è fatto dei propri quattrini. Non tutto e non sempre si paga con assegni, a cominciare dalle spese correnti della famiglia. E, se si paga con assegni, per ottenerne copia dalla banca a distanza di anni bisogna letteralmente salire il Golgota. Per petulanza poi gli assegni sono spesso rilasciati in bianco, o per vezzo fatti “*all' ordine mio proprio*”, per cui la loro copia non dimostra nulla. Chi – convinto di vivere una vita libera – non si preordina il diario di ciò che fa e chi magari ha tendenza a mangiare l' uovo prima che la gallina decida di separarsene dovranno perciò stare particolarmente attenti.

2.1.16 – Prevedibilmente ci saranno pochi segreti da conservare anche sui propri risparmi. Se i prelievi vanno giustificati, i trasferimenti al conto titoli presso una banca o al “risparmio gestito” non godranno di alcuna *privacy*: bisognerà farli vedere al Verificatore di turno. Se questi poi vorrà indagare sulle “*normali esigenze personali o familiari*” (cfr. sub 2.1.14) può anche darsi che si debba spiegare come si è fatto a risparmiare quelle somme.

2.1.17 – L' ultimo tassello del quadro di controllo è fornito dalla segnalazione che – a decorrere dal 1° ottobre 2006 - le compagnie di assicurazione sono obbligate ad effettuare alla Anagrafe Tributaria (cfr. sub 5.1.15) per fornire i dati degli indennizzi corrisposti. E tra i dati ci sono anche “*il codice fiscale o la partita Iva...dei soggetti le cui prestazioni sono state valutate ai fini della quantificazione della somma liquidata*”. La legge stessa prevede anzi che i dati siano utilizzati *prioritariamente* proprio nell' attività di accertamento nei confronti di costoro.

Si tratta naturalmente dei professionisti che sono intervenuti nella pratica (avvocati in prima linea)<sup>(54)</sup>.

2.1.18 - Per le autovetture e gli altri beni indicati nell' art. 164 TUIR, e per i quali è prevista soltanto una deducibilità limitata, non sono più consentiti:

- a) l' ammortamento anticipato;
- b) la deduzione di canoni di locazione finanziaria, se il contratto non ha una durata almeno pari al normale periodo di ammortamento della stessa autovettura.

La limitazione di cui alla lett. a) è immediatamente operativa. Quella b) si applica ai contratti stipulati dopo l' entrata in vigore della *legge di conversione* del DL 223/06, cioè il 12 agosto 2006. Per altre considerazioni si rinvia ai par. 2.2.11) e 2.2.12)

Attenzione ai “*veicoli che, a prescindere dalla categoria di omologazione (ad esempio come “autocarro”, n.d.r.), risultano da adattamenti che non ne impediscono l' utilizzo anche ai fini del trasporto privato di persone*””: il loro trattamento fiscale è quello proprio riservato alle normali autovetture, e quindi senza benefici.

2.1.19 – Viene poi “risolto” il problema delle spese per vitto e alloggio pagate *direttamente* dall' impresa committente per mandare “in trasferta”, s' intende per lo svolgimento di un incarico lavorativo, il “proprio” professionista. Si tratta in effetti di una procedura escogitata per mantenere in carico all' impresa il relativo onere ed evitare al professionista di trovarsi alle prese – sostenendole a nome proprio – con il limite del 2% previsto dal comma 5 dell' art. 54 TUIR.

La “novella” dà vita ad una procedura singolare che la Circol. 28/E correttamente espone:

---

<sup>54</sup> Di norma però le compagnie già chiedono di avere copia delle notule prima di includerle nell' indennizzo ed il cliente/impresa ha tutto l' interesse ad includerle nella propria contabilità.



- a) il prestatore del servizio emette il documento fiscale a nome della stessa impresa committente che lo ha direttamente pagato;
- b) nel documento fiscale deve però essere riportato anche il nome del professionista;
- c) il committente comunica al professionista l'ammontare della spesa effettivamente sostenuta e gli manda copia del documento sub b);
- d) fin qui il costo sostenuto dall'impresa committente, pur documentato come indicato sub a), è ancora indeducibile;
- e) il professionista emette la sua parcella includendovi anche le spese in questione e
- f) le considererà deducibili dal suo proprio reddito (“*qualora siano state rispettate le predette condizioni*”) senza dover sottostare al limite del 2%; mentre
- g) l'impresa committente, ricevuta la parcella, imputa a costo la prestazione.

2.1.20 – Sarà lecito osservare che la descritta procedura risulta priva di qualche tassello e davvero macchinosa. Per il primo aspetto (i riferimenti sono alle lettere del par. 2.1.19):

- I. la registrazione presso l'impresa committente del documento fiscale sub a) e della parcella sub e) raddoppia contabilmente le spese di vitto e alloggio;
- II. non è chiaro se – nell'emissione della parcella sub e) – le spese in questione dovranno essere trattate come imponibili ad iva, alla stregua di normali compensi;
- III. quale che sia la risposta al punto II) il pagamento della parcella non potrà aver luogo per intero perché contiene un addebito di spese che l'impresa committente ha già pagato;
- IV. non è chiaro se il pagamento delle stesse spese è un pagamento di compensi (<sup>55</sup>): se la risposta è affermativa (cfr. sub II) allora andrebbe soggetto a ritenuta; ma
- V. la ritenuta deve essere versata entro il 16 del mese successivo e la parcella sub e) potrebbe non ancora essere stata emessa;
- VI. non è chiaro come farà il professionista in contabilità ordinaria a pareggiare il conto del cliente dal momento che a fronte di una fattura, poniamo, di 1.000 euro di cui 300 di spese, riceverà soltanto 700 euro (<sup>56</sup>): ciò alla luce anche della gestione “monitorata” sub 2.1.13).

2.1.21 – In effetti tutto risulta *estremamente* complesso. Ci si domanda se non sarebbe stato di contro *estremamente* semplice autorizzare il professionista a dedurre per intero – e perciò senza tener conto del limite del 2% stabilito dall' art. 54 TUIR - le spese di vitto ed alloggio poi effettivamente riaddebitate alla clientela.

Per il problema “finanziario” (il professionista non deve anticipare quattrini) la soluzione è ancora più semplice: basta una fattura di acconto per ottenere dall'impresa committente la somma occorrente per quelle spese.

Tutte le altre domande, le questioni e le verifiche (illuminante il corsivo del punto 2.1.19 lett. f, che è tratto dalla Circol. 28/E) così cadrebbero automaticamente.

2.1.22 – Volendo, c'era una seconda soluzione ancora più semplice: il professionista si fa rilasciare il documento fiscale sub 2.1.19 lett. a) direttamente intestato al cliente e con l'indicazione del proprio nome; poi la riaddebita in parcella come “*esclusa dalla base imponibile*” ai sensi dell' art. 15 DPR 633/72.

<sup>55</sup> La prima risposta è sì, però i documenti sono intestati al committente.

<sup>56</sup> Il conteggio è intenzionalmente semplificato. E' ben chiaro che nella realtà ci sono anche iva, contributo alla Cassa Nazionale e ritenuta di acconto.

2.1.23 - In ultimo: le perdite eventualmente derivanti dall' esercizio dell' attività professionale si possono dedurre soltanto dai successivi redditi della medesima natura. E' giusto dire che la norma appare questa volta sostanzialmente accettabile: un' attività professionale correttamente condotta può anche chiudersi "in rosso" ma non per sempre. Perciò il "recupero" della perdita è sicuro anche se rinviato.

## 2.2 – LE ALTRE MISURE DI RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

### LE OPERAZIONI IMMOBILIARI

2.2.1. – Come per l' iva è stato soppresso il "paracadute" offerto dall' art. 15 DL 23 febbraio 1995 n. 41 (nessun accertamento se il valore dell' immobile ceduto da un' impresa è superiore al valore della rendita catastale rivalutata), anche per le imposte dirette vengono meno le difese offerte dalla contabilità e dai documenti.

E così con la modifica dell' art. 39 DPR 600/73 gli effetti esaminati al par.1.1.32) e seguenti (La "bomba" accertamenti) sono gli stessi anche per le imposte sui redditi: in sostanza, qualunque sia il prezzo effettivamente ottenuto dalla vendita di un immobile, le imposte si potrebbero dover pagare <sup>(57)</sup> sul suo "valore normale" a prescindere dal corrispettivo negoziale. Valore normale, si ricorda, stabilito dalla Agenzia delle Entrate.

2.2.2 – Se – come si è osservato sub 1.1.35), per l' iva una qualche clausola può anche essere studiata al fine di scaricare sull' acquirente la maggiore imposta "da accertamento" <sup>(58)</sup>, per le imposte dirette non c' è difesa. Il venditore meno accorto, quello che per necessità o semplicità è disposto ad accettare un prezzo più ridotto, rischia di dover sopportare imposte tali da "bruciare" ogni suo profitto.

C' è da chiedersi come fa un' impresa a trattare immobili in condizioni di tale incertezza.

2.2.3 – La Circol. 28/E è al riguardo particolarmente esplicita ed illuminante: *"Gli uffici finanziari, pertanto, possono rettificare direttamente il reddito di impresa tenendo conto del "valore normale" dei beni immobili ceduti quando questo risulti superiore al corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dover dimostrare, ad esempio, l' incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l' irregolarità delle scritture contabili..."* (cfr. sub 2.2.1).

Ciò significa in buona sostanza decidere a tavolino (e prescindendo anche dal prezzo vero e documentato) qual' è il valore *normale*, quindi passare direttamente "alla cassa". Le imprese edili in particolare sono avvertite. Forse bisognerebbe avvertire anche i consumatori *esultanti*, perchè rischia di aumentare il costo delle case che essi intendono acquistare.

### GLI AMMORTAMENTI

<sup>57</sup> Si presume che almeno in prima fase l' Agenzia delle Entrate non riuscirà a valutare tutti i beni compravenduti. Ma i miracoli dell' elettronica potrebbero mettere in linea i valori medi per area e compararvi automaticamente ogni transazione, così passandole tutte sotto la lente. Non è fantascienza. E' il futuro prossimo venturo.

<sup>58</sup> Più o meno come si fa per l' imposta di registro, che è sempre a carico dell' acquirente.

2.2.4 - Il costo degli opifici industriali, dei fondi commerciali, degli uffici ed in genere dei fabbricati strumentali <sup>(59)</sup> non è più ammortizzabile nella sua interezza. Va invece scomposto in “area” e “fabbricato” per poi ammortizzare soltanto il secondo.

Di norma il valore dell’ area si considera forfetariamente pari al 20% del costo, elevato al 30% per gli opifici industriali. Per una più pertinente quantificazione lo si può peraltro far stimare da un professionista iscritto in albi (ingegneri, architetti, geometri e periti edili), ma anche così la valutazione dell’ area non potrà comunque scendere al di sotto delle percentuali indicate <sup>(60)</sup>.

2.2.5 - La disposizione riduce quindi gli ammortamenti deducibili ed aumenta la base imponibile ai fini del reddito. Rispetto alla precedente normativa il rincaro corrisponde a mezzo punto circa nelle imposte dirette.

2.2.6 – Si avranno però altre conseguenze: ad esempio si riduce il *plafond* per le spese di manutenzione che, come noto, corrisponde al 5% del costo dei beni ammortizzabili risultanti dall’ apposito libro all’ inizio del periodo di imposta. Estromettendo l’ area dal valore ammortizzabile, la base di calcolo del *plafond* evidentemente si riduce.

2.2.7 – La norma parla di fabbricati strumentali *tout court*, ciò che permette di svolgere le seguenti considerazioni:

- a) *“rientrano nell’ ambito oggettivo di applicazione della disposizione – così si esprime del resto la Circol. 28/E - i fabbricati strumentali per destinazione e per natura”*;
- b) l’ area il cui valore va scorporato non deve necessariamente essere al servizio del solo fabbricato considerato: perciò anche un ufficio al decimo piano si ammortizzerà all’ 80% (100-20%).

Proprio perché la norma parla di “fabbricati”, è escluso – precisa la stessa Circol. 28/E - che la si possa applicare ad impianti e macchinari infissi nel suolo (cfr. però sub 2.2.9).

2.2.8 – La “novella” deve naturalmente spingere ad una maggiore attenzione quando si negozia l’ acquisto di un fabbricato strumentale o dell’ azienda tra i cui beni esso è ricompreso. Può infatti essere opportuno stabilire un prezzo per l’ area pertinenziale ed un prezzo per il fabbricato soltanto, inclusivo però dell’ area su cui esso insiste. Ma poi quest’ ultima dovrà per coerenza essere poi esclusa dall’ ammortamento nella misura di:

- a) superficie moltiplicata per il prezzo medio a mq. dell’ area pertinenziale; o, se maggiore,
- b) 20 o 30% del prezzo attribuito al fabbricato strumentale.

2.2.9 – Ugualmente nell’ acquisto, poniamo, di un impianto di granulati di marmo con l’ area su cui esso si trova <sup>(61)</sup>, sarà opportuno stabilire contrattualmente un prezzo per l’ area *intera* ed un prezzo per i macchinari. L’ ammortamento infatti riguarderà solo questi ultimi e non anche l’ area da essi fisicamente occupata (cfr. sub 2.2.7).

2.2.10 – In tutti i casi bisogna tener presente che sui valori – in forza degli artt. 54 TUIR e 39 DPR 600/73 di cui ai par. 1.1.32) e 2.2.1) – l’ Agenzia delle Entrate avrà comunque l’ ultima parola.

<sup>59</sup> Rilevano in genere i fabbricati strumentali, sia per destinazione che per natura.

<sup>60</sup> Non è chiaro perché si dovrebbe procedere con una stima che può soltanto elevare il valore dell’ area (non ammortizzabile) rispetto alla misura forfetaria del 20 o 30%.

<sup>61</sup> Verosimilmente si configurerà come l’ acquisto di una azienda.

2.2.11 – Per le autovetture e gli altri beni indicati nell' art. 164 TUIR, e per i quali è prevista soltanto una deducibilità limitata, non sono più consentiti (cfr. anche sub 2.1.18):

- a) l' ammortamento anticipato;
- b) la deduzione di canoni di locazione finanziaria, se il contratto non ha una durata almeno pari al normale periodo di ammortamento della stessa autovettura.

La limitazione di cui alla lett. a) è immediatamente operativa. Quella b) si applica ai contratti stipulati dopo l' entrata in vigore della *legge di conversione* del DL 223/06, cioè il 12 agosto 2006.

2.2.12 – Il riferimento della “novella” all' art. 164, comma 1 lett. b), permette di escludere da queste nuove limitazioni le autovetture ed altri beni a deducibilità piena, che si trovano nel comma 1 ma alla lett. a). Perciò le limitazioni sub 2.2.11) non si applicano, in particolare, alle autovetture concesse in uso promiscuo a dipendenti per la maggior parte dell' anno.

### IL RIPORTO DELLE PERDITE

2.2.13 – Senza alcuna limitazione di tempo si possono ora riportare le sole perdite dei primi tre periodi di imposta *“dalla data di costituzione a condizione che si riferiscano ad una nuova attività produttiva”*. Le parole in corsivo sono la vera novità ed il riferimento ad una “nuova attività produttiva” – spiega la Circol. 28/E – sta a significare che una società di nuova *costituzione* non può perpetuare il riporto delle perdite che essa abbia acquisito da altro soggetto (ad esempio per fusione).

2.2.14 – La norma va subito “a regime”. Per conseguenza le perdite relative al primo triennio e ad oggi non ancora utilizzate, se non rispondono ai requisiti di cui sopra, devono essere “spesate” entro otto anni da quello in cui furono rilevate. Poiché non si tratta di otto anni *da oggi* ma di otto anni *da allora*, la novità rischia di far perdere alle imprese recuperi di perdite su cui avevano sin qui contato.

2.2.15 - Nella determinazione del reddito complessivo di un soggetto non si tiene più conto delle perdite derivanti da attività d' impresa in contabilità semplificata. Queste si possono sottrarre soltanto da similari redditi d' impresa, nell' anno della formazione o nei successivi quattro.

Tradotto vuol dire questo: se un tale – essendo amministratore di una società che gli dà 1.000 euro all' anno – in proprio gestisce una libreria che invece perde 1.000 euro l' anno, e poi la chiude, le perdite subite da questa seconda attività restano fiscalmente del tutto ininfluenti.

Difficile credere che sia giusto così. Quel tale, nessuno lo negherebbe, in un anno non ha guadagnato nulla e però pagherebbe imposte sui 1.000 euro che gli ha reso la carica di amministratore. Se è la capacità contributiva che conta c' è qualcosa di *vagamente* incostituzionale in tutto questo.

### IL CALCOLO DEGLI ACCONTI 2006

2.2.16 - Per il 2006 gli acconti IRES vanno determinati non già con semplice riferimento a quanto pagato per il 2005. Vanno invece ricalcolati con le nuove regole del DL 223/2006.

## LE SOCIETA' NON OPERATIVE

2.2.17– Le c.d. società “di comodo”, legalmente definite come “non operative”, sono per molti una spina nel fianco. Francamente non se ne capisce del tutto il perché, specialmente quando si parla di “immobiliari”: basta tra i tanti fatti considerare che la vendita a 500 di un fabbricato acquistato vent’ anni fa per 100 comporta, per la società “di comodo”, una tassazione normale su 400 di plusvalenza e per il privato invece nessuna imposta.

2.2.18 – Sulla linea di una certa tradizione con la “manovra” il Governo ha dato ora un altro giro di vite per “stanare” ed indurre al “suicidio” le società non operative. Per cui i ricavi minimi e - ove essi non siano realizzati – il reddito minimo sono determinati come segue:

TAB. IV

MISURA MINIMA DEI <b>RICAVI</b> COMPLESSIVI IN RAPPORTO A VALORI DELL' ATTIVO			
	VALORI DI RIFERIMENTO	PRIMA	ORA
1	Valore delle partecipazioni in altre imprese, aumentato dei crediti nei confronti di queste	1,00%	<b>2,00%</b>
2	Valore dei beni immobili	4,00%	<b>6,00%</b>
3	Valore delle altre immobilizzazioni	15,00%	<b>15%</b>

TAB. V

MISURA MINIMA DEL <b>REDDITO</b> IN RAPPORTO AI VALORI DELL' ATTIVO			
	VALORI DI RIFERIMENTO	PRIMA	ORA
4	Valore delle partecipazioni in altre imprese, aumentato dei crediti nei confronti di queste	0,75%	<b>1,50%</b>
5	Valore dei beni immobili	3,00%	<b>4,75%</b>
6	Valore delle altre immobilizzazioni	12,00%	<b>12,00%</b>

Nel calcolo dei due dati si tiene conto della media degli ultimi tre anni (quello considerato ed i due precedenti).

2.2.19 - Tutto si può naturalmente discutere. Però è di pubblico dominio che gli immobili non rendono davvero il 6% in termini di affitto (cfr. Tab. IV): la legge sull' “equo canone”, ad esempio, prevede il 3,75%.

C' è da domandarsi allora se tutto questo sia costituzionale nel momento stesso in cui, per decreto e senza nemmeno indagare sulla esistenza a suo carico di indicatori di evasione od elusione, si pretende da un soggetto più di quello che deriva dalla sua reale capacità contributiva. Perché è chiaro: se quei segni o fatti di evasione davvero vi fossero, non servirebbe una legislazione particolare come questa.

2.2.20 – Venendo equiparate al consumatore finale, le società non operative non possono chiedere il rimborso dell' iva a credito, né utilizzarla in compensazione, né infine cederla a terzi. Anzi, esse perdono il credito stesso se per tre periodi di imposta consecutivi non realizzano operazioni soggette ad iva <sup>(62)</sup> per un valore pari al totale risultante nella colonna “ORA” di Tab. IV.

Forse non è eccessivo osservare che “periodo di imposta” non è lo stesso che “esercizio” o “anno”. La eventuale messa in liquidazione va perciò considerata con attenzione, perché trasforma un anno in due periodi di imposta sui tre che poi possono far perdere l' iva. E poiché con la “novella” il riferimento al “*non normale svolgimento dell' attività*” – contenuto

<sup>62</sup> Questo aspetto si “salda” con la locazione degli immobili strumentali che (cfr. Tab. I sub 1.1.1) sono soggette ad iva per opzione del locatore.

nell' art. 30 L. 724/1994 – è stato soppresso, ora sono a rischio anche le società in liquidazione.

2.2.21 – Le norme sulle società non operative non si applicano:

- a) ai soggetti che per legge sono obbligati a costituirsi in forma di società di capitali <sup>(63)</sup>;
- b) ai soggetti che si trovano nel primo periodo di imposta;
- c) alle società in amministrazione controllata o straordinaria;
- d) alle società i cui titoli sono negoziati sui mercati regolamentati italiani;
- e) alle società esercenti pubblici servizi di trasporto;
- f) alle società con non meno di 100 soci.

Si può solo notare che – oltre alla sparizione del “non normale periodo di imposta” – manca sempre una disposizione di automatico esonero per le società in concordato preventivo o in fallimento.

2.2.22 – E' poi previsto che queste rigide disposizioni si possono disapplicare in presenza di *“situazioni straordinarie che di fatto hanno reso impossibile il conseguimento dei parametri”*. Su cosa si intenda per “situazione straordinaria” c' è da essere piuttosto pessimisti.

In ogni caso la predetta disapplicazione esige la procedura dell' interpello.

2.2.23 – Tutte le norme riguardanti le società non operative si applicano già da quest' anno 2006. Chi ha fatto i propri conti in un modo deve perciò rifarli in un altro prima di fine anno.

## VARIE

2.2.24 - Non si possono più fare accantonamenti per rischio contrattuale (2 o 4%) per le opere di durata ultrannuale. La norma riguarda in modo particolare le imprese edili ed i cantieri navali, che spesso acquisiscono commesse di lavori complessi e quindi con realizzazione protratta nel tempo.

2.2.25 – E' confermato che le perdite registrate da società in accomandita semplice vadano imputate ai soci finchè non sia consumato il loro capitale. E che quelle eccedenti il capitale restano a carico dei soci accomandatari soltanto.

Ci si dimentica però che i redditi non distribuiti, i finanziamenti effettuati e le riserve comunque originate appartengono anche ai soci accomandanti e costituiscono “capitale” in senso lato anche se non vi confluiscano *formalmente* <sup>(64)</sup>. Se questi valori si “bruciano” per coprire le perdite, anche l' accomandante evidentemente vi concorre ed avrebbe diritto di dedurre queste medesime perdite.

Ma il Fisco evidentemente è un po' strabico: se deve *prendere*, la sostanza prevale sulla forma; se invece deve *dare*, allora è la forma che conta.

---

<sup>63</sup> Si tratta ad esempio delle società finanziarie con attività rivolta verso il pubblico.

<sup>64</sup> Per il trasferimento a capitale manca soltanto l' atto notarile. Ma il mantenimento di quelle medesime somme nel bilancio della società attesta inequivocabilmente (si direbbe: per *facta concludentia*) la volontà vera dei suoi partecipanti.

## PARTE TERZA – IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO

### OPERAZIONI IMMOBILIARI

I

3.1.1 – Si rimanda alla Tab. I sub 1.1 ed a quanto precisato nei paragrafi seguenti sulla sostituzione dell' iva con l' imposta di registro. In particolare si rimanda – avendone dovuto parlare in quella sede per ragioni sistematiche – ai paragrafi da 1.1.23) ad 1.1.28).

3.1.2 – E' stata abolita l' agevolazione che consentiva di assoggettare a registro – con l' aliquota dell' 1% - le compravendite di terreni inseriti in piani urbanistici particolareggiati. I costruttori, subendo così un maggior costo quando acquistano queste aree, aumenteranno prevedibilmente i prezzi delle case che vi vengono edificate. I consumatori possono esultare.

3.1.3 – I poteri dell' Agenzia delle Entrate in materia di accertamento ai fini delle imposte dirette sono estesi all' imposta di registro. Ciò significa che l' Ufficio, invece di fare elaborazioni a tavolino, potrà svolgere con pienezza – anche attraverso accessi, invio di questionari, inviti a comparire, verifica di documenti, ecc. - le sue indagini sulle valutazioni e clausole contrattuali rilevanti appunto per l' imposta di registro.

## PARTE QUARTA – I CONFLITTI DI INTERESSE

### L' APPALTATORE “POLIZIOTTO”

4.2.1 – Non è forse inutile rilevare in premessa che il termine di “appaltatore” sta qui ad indicare il committente del servizio, che può essere l' impresa costruttrice, oppure l' appaltatore principale che affida alcuni lavori a subappaltatori, o infine il subappaltatore che a sua volta affida lavori a “sub-subappaltatori”, e così via (cfr. anche sub 1.1.42 e segg.).

Per subappaltatore s' intende di contro l' esecutore del servizio.

4.2.2 - L' appaltatore soggetto iva <sup>(65)</sup> risponde in solido con il subappaltatore delle ritenute e dei contributi che quest' ultimo deve versare per i *propri* dipendenti. Non vi è responsabilità se, prima di pagare i compensi spettanti alla sua controparte, l' appaltatore acquisisce la documentazione e verifica che tutto sia a posto.

L' intento sembra naturalmente lodevole, ma anche a questo quadro mancano alcuni tasselli. Forse li metterà il successivo decreto dei due Ministeri dell' Economia e del Lavoro, che indicherà *“la documentazione attestante l' assolvimento degli adempimenti”*.

4.2.3 – A dir la verità il decreto in questione dovrà dire molto di più. C' è infatti bisogno di sapere:

---

<sup>65</sup> Dal dispositivo sull' entrata in vigore della norma (art. 35, comma 34) si ricava che sono esclusi da responsabilità solidale gli appaltatori persone fisiche non titolari di partita iva.

- a) se l' appaltatore deve tenere conto di chi e per quanto tempo frequenta il cantiere, per poi verificare se la loro busta paga è calcolata correttamente;
- b) se la corresponsabilità dell' appaltatore riguarda anche il trattamento di fine rapporto di dipendenti che, con lunga anzianità, hanno però operato nel cantiere soltanto per brevissimo tempo;
- c) se il controllo dell' appaltatore deve riguardare anche qualifiche del personale dipendente, anzianità e ferie, che incidono sulla retribuzione e quindi su ritenute e contributi;
- d) se – supposto che il controllo mostri irregolarità – l' appaltatore può *ordinarne* la rimozione con strumenti migliori della semplice sospensione dei pagamenti, ad esempio con l' annullamento del contratto e l' affidamento dei lavori ad altri <sup>(66)</sup>;
- e) quale tempo sia comunque concesso o vada intimato al subappaltatore per mettersi in regola;
- f) come si risolvono le eventuali divergenze di opinione su ciò che è regolare e ciò che non lo è;
- g) come si risolve il problema di una documentazione per ipotesi contraffatta;
- h) se – avendo i poteri di controllare e di ordinare la regolarizzazione di versamenti contributivi – può essere considerato responsabile nei confronti di dipendenti del subappaltatore suppostamente danneggiati da una busta paga inferiore al “giusto”.

Come si vede i problemi sono ben più complessi che non *“la documentazione attestante l' assolvimento degli adempimenti”*. Se il decreto non indicherà le relative soluzioni i rapporti tra committenti, appaltatori e subappaltatori potrebbero diventare difficili.

La Circol. 28/E non tocca alcuno di questi temi.

4.2.4 – Anche queste disposizioni sono comunque sospese fino al rilascio della autorizzazione sub 1.1.45).

## PARTE QUINTA – ALTRI PROVVEDIMENTI

### LE SOCIETA' STRANIERE

5.1.1 – E' fissato il principio per cui si considera esistente nello Stato la sede *dell' amministrazione* di quelle società ed enti che – pur domiciliati all' estero - detengono partecipazioni di controllo in società italiane e sono posseduti oppure amministrati da soggetti italiani.

<sup>66</sup> Molto spesso i lavori non si possono fermare senza danni per lo stesso appaltatore.



Sotto il profilo della proprietà si deve tener conto, quando sono coinvolte persone fisiche residenti in Italia, dei voti spettanti ai loro familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo). Sotto il profilo dell' amministrazione, rileva se essa spetta esclusivamente (amministratore unico) o maggioritariamente (ad esempio due consiglieri su tre nel CdA) a cittadini italiani.

Per la verifica delle predette condizioni si deve in ogni caso fare riferimento alla data di chiusura del periodo di imposta della società o dell' ente stranieri.

5.1.2 - E' fatta salva la *prova contraria*, ma sulla sua capacità di contrastare le conclusioni *oggettive* che l' Agenzia delle Entrate potrà impugnare una volta rinvenuti gli elementi suddetti è tutto da vedere. La legge null' altro dice. La Circol. 28/E indica questa strada: *“Il contribuente, per vincere la presunzione, dovrà dimostrare, con argomenti adeguati e convincenti, che la sede di direzione effettiva della società non è in Italia, bensì all' estero. Tali argomenti e prove dovranno dimostrare che, nonostante i citati presupposti di applicabilità della norma, esistono elementi di fatto, situazioni od atti, idonei a dimostrare un concreto radicamento della direzione effettiva nello Stato estero”*.

5.1.3 – La stessa Circol. 28/E chiarisce poi i rapporti tra l' art. 73 TUIR modificato dalla “manovra” con l' art. 167 TUIR. In sostanza:

- a) se scatta la presunzione sub 5.1.1) il reddito della società o ente esteri si considera realizzato, e quindi tassabile in capo ad essi, in Italia;
- b) se invece tale presunzione non opera e la società o ente esteri sono localizzati in Paesi a fiscalità privilegiata, allora il loro reddito è tassato in capo ai soggetti proprietari italiani.

### L' ICI

5.1.4 – A decorrere dal 2007 è soppresso l' obbligo di rendere la dichiarazione ICI.

5.1.5. – L' ICI può essere liquidata in sede di dichiarazione delle imposte sui redditi (art. 37, comma 55).

### LA PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

5.1.6 – Il calendario delle dichiarazioni ed adempimenti collegati registra una sostanziosa accelerazione. Ecco i nuovi termini:

TAB. VI

CALENDARIO DELLE SCADENZE		
1	DICHIARAZIONE IVA in via esclusivamente telematica	tra il 1° febbraio ed il 31 luglio
2	CUD ED ALTRE CERTIFICAZIONI	entro il 28 febbraio
3	MOD. 770	entro il 31 marzo, se autonomo
4	DICHIARAZIONE IRE in forma cartacea	tra il 1° maggio ed il 30 giugno, tramite banche o posta
5	DICHIARAZIONE IRE in via telematica	entro il 31 luglio
6	DICHIARAZIONE IRES ORDINARIA esclusivamente in via telematica	entro il settimo mese dalla chiusura dell' esercizio
7	DICHIARAZIONE IRES STRAORDINARIA	entro il settimo mese dalla data di messa in

	esclusivamente in via telematica	liquidazione, fusione, scissione, fallimento
8	DICHIARAZIONE IRES STRAORDINARIA esclusivamente in via telematica	entro il settimo mese dalla data in cui ha effetto la trasformazione

## ACCERTAMENTO E CONTROLLI

5.1.7 – A prescindere dalla regolare tenuta della contabilità, l' accertamento "scatta" se anche per un solo anno (non più due anni su tre) il contribuente non risulta congruo agli studi di settore. Non è ammesso, insomma, che un' impresa vivacchi a livelli inferiori alla media.

La novità opera a decorrere dal periodo di imposta per il quale il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi scade successivamente all' entrata in vigore del DL 223/06. Vi rientra perciò anche il 2005. Chi volesse "tardivamente" adeguarsi, può ancora farlo entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il 2005, cioè entro il 31 ottobre prossimo.

5.1.8 - Banche e Poste comunicano all' Anagrafe Tributaria l' esistenza dei rapporti intrattenuti i vari clienti, e la loro natura. Le notizie potranno essere utilizzate per la aiutare la riscossione mediante ruolo. Già venivano immagazzinate le operazioni bancarie o postali d' importo non inferiore a 1.500 euro.

La novità non è da poco. L' Anagrafe Tributaria (sempre più Grande Fratello) saprà così dove il cittadino tiene i risparmi o prende prestiti, ed in ambedue i casi sotto quali forme.

5.1.9 – I termini per l' accertamento sono raddoppiati in presenza di uno dei reati di cui al D. Lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (emissione o contabilizzazione di fatture false, dichiarazioni fraudolente, dichiarazioni infedeli oltre i 103mila euro d' imposta, ecc.).

In pratica ciò significa che le vicende fiscali di un contribuente non si esauriscono dopo che sono passati i rituali cinque o sei anni (rispettivamente per l' iva e per le imposte dirette). Esse possono infatti essere riaperte in nome di un reato "scoperto" magari presso un altro contribuente (è il caso delle fatture asseritamene "false") e quindi tutto da dimostrare.

5.1.10 – Sarà interessante sapere se, avendo appunto "scoperto" che nel 1999 la società A ha emesso fatture probabilmente false nei confronti del contribuente B, B potrà essere accusato – oltre che del reato specifico – di non aver conservato scritture e documenti della sua amministrazione (che è un altro reato previsto dal citato D. Lgs 74/2000). Il 1999, nel caso ipotizzato, è anno ancora "aperto" agli accertamenti fiscali, ma *soltanto* per i contribuenti che non si sono avvalsi dei condoni 2002-2003: A è uno di questi, B invece no.

Bisognerà perciò conservare con cura la propria documentazione contabile per l' intero decennio previsto dal Codice Civile.

5.1.11 - Anche questa norma è retroattiva: si applica infatti per i periodi di imposta ancora fiscalmente "aperti" secondo la posizione di ciascuno in termini di "condoni" (cfr. sub 5.110). Poiché vi è stata una proroga biennale per chi non ha approfittato dei condoni varati dal Governo Berlusconi, è ancora "aperto" il 1998, la "novella" può essere intesa in due modi:

- a) il raddoppio opera soltanto per il periodo normale ed assorbe ogni ipotesi di proroga: in questo caso il quarto anno successivo alla presentazione della dichiarazione dei redditi (art. 43 DPR 600/73) diventa l' ottavo;

- b) il raddoppio opera per il periodo normale e poi vi si aggiungono i due anni della proroga: in questo caso il quarto anno successivo alla presentazione della dichiarazione dei redditi (art. 43 DPR 600/73) diventa l'ottavo e, sommandovi due anni di proroga si arriva al decimo;
- c) il raddoppio opera per il numero di annualità "aperte" sia pure per effetto di proroga: in tal caso il quarto anno del DPR 600/73 diventa il sesto e con il raddoppio diventa il dodicesimo.

Per restare all'attualità, un'ipotesi di reato riporta indietro al 1996 se si segue l'interpretazione sub a), al 1994 se si segue la tesi b) ed al 1992 se si segue la c).

C'è di che tremare al pensiero che ogni difesa si baserebbe su libri e documenti quasi certamente distrutti.

5.1.12 – C'è anche da domandarsi fino a che punto lo Stato può sospendere, o peggio riaprire i termini che lo riguardano. Così operando viene in effetti meno ogni certezza, ma si è indotti ad un grave errore: credere metaforicamente alla *pace* e distruggere le *armi* (si legga: libri e documenti dell'amministrazione) salvo scoprire poi che di esse c'è ancora bisogno. Terribilmente bisogno, perché si rischia il "penale".

5.1.13 – I controlli automatizzati delle dichiarazioni non devono più essere portati a compimento (*rectius*: trasformati in iscrizioni a ruolo) entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di presentazione. In pratica: gli Uffici non hanno più un termine da rispettare.

5.1.14 – Le iscrizioni a ruolo per tutte le definizioni da "condono" 2002-2003 si faranno entro il 31 dicembre 2008. La stampa riferisce che all'Agenzia delle Entrate è stato ordinato di agire con molto rigore, provvedendo all'annullamento dei benefici anche per piccoli errori.

Qualcuno ha subito parlato di "vendetta" contro il popolo delle partite iva. Luca Cordero di Montezemolo l'ha presa dall'altra parte: ha parlato di "*non fare vendette*".

5.1.15 – Le compagnie di assicurazione sono obbligate a comunicare all'Anagrafe Tributaria tutti i rimborsi per danni ed i correlativi dati. La finalità dichiarata è quella di controllare i professionisti che sono intervenuti nella pratica (cfr. sub 2.1.17).

Ma è probabile che il Fisco intenda avvalersi delle segnalazioni per poi andare a curiosare nella pratica di liquidazione del sinistro: si potrà vedere allora che cosa il danneggiato ha dichiarato alla Compagnia, ad esempio in materia di beni inventariati e del loro valore corrente, e cosa invece figura nella sua contabilità.

\* \* \* \*

Porgiamo i migliori saluti.

S O F I M  
SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE