

Dott. Carlo Agosta
Dott. Enrico Pogolotti
Dott. Davide Mancardo
Dott.ssa Chiara Valente
Dott.ssa Stefania Neirotti

Torino, lì 16 gennaio 2007

Circolare n. 5/2007

OGGETTO: *Legge Finanziaria 2007 – Novità in materia di immobili*

La manovra finanziaria 2007, costituita dal D.L. 3/10/2006 n. 262 convertito in legge 24/11/2006 n. 286 e dalla legge 27/12/2006 n. 296, è entrata in vigore l'1/1/2007.

In considerazione della complessità del provvedimento, abbiamo cercato di approfondire i temi di maggiore interesse per gruppi omogenei, al fine di non appesantire eccessivamente la trattazione.

Detrazione del 36% ed IVA 10%

Viene prorogata la detrazione IRPEF del 36% per le spese per il recupero del patrimonio edilizio con il limite della spesa agevolabile di €48.000 per unità immobiliare. Per poter beneficiare di tale agevolazione è necessario che nella fattura sia esposto distintamente il costo riferito alla manodopera. Si noti che non è stata riproposta la possibilità di usufruire dell'incentivo fiscale anche nel caso di edifici complessivamente sottoposti ad operazioni di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie. Si segnala che in risposta ad un'interrogazione parlamentare, il Ministero dell'Economia ha precisato la necessità di indicare il costo della manodopera sia impiegata direttamente sia di quella utilizzata da eventuali imprese di appalto/subappalto, secondo l'ammontare dalle stesse comunicato.

Alle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata fatturate nel 2007 è estesa l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.



Anche per poter beneficiare di questa agevolazione è necessaria l'indicazione separata in fattura del costo della manodopera.

Transazioni immobiliari

- È stata estesa la facoltà di richiedere al notaio che le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengano applicate, anziché sul corrispettivo indicato in atto, sul valore catastale, a tutte le cessioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze in cui in veste di acquirente figure una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, indipendentemente dalla qualificazione del venditore (c.d. meccanismo del prezzo-valore).
- L'imposta sostitutiva dell'IRPEF sulle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da meno di 5 anni è stata elevata al 20% e non è più applicabile alle cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.
- Viene previsto che, al fine di facilitare il rapporto tra fisco e contribuente nel determinare il "valore normale" dei beni in sede di accertamento fiscale delle compravendite immobiliari, non definita dal meccanismo del prezzo valore, l'Agenzia delle Entrate provvederà periodicamente ad individuare i criteri utili per la determinazione del suddetto valore normale dei fabbricati.
- Le parti hanno l'obbligo di indicare nel rogito notarile i dati anagrafici (comprensivi del numero di iscrizione a ruolo) e l'importo delle provvigioni dei mediatori che hanno concorso al perfezionamento dell'operazione. Mancando l'iscrizione a ruolo degli intermediari, il notaio ha l'obbligo di effettuare apposita segnalazione all'Agenzia delle Entrate.
- È stato introdotto, in capo ai mediatori immobiliari, l'obbligo di presentare per la registrazione, entro i termini di legge (20 giorni per i contratti preliminari, c.d. compromessi; 30 giorni per i contratti di locazione) le scritture private non autenticate concluse dalle parti a seguito della loro attività di intermediazione; i mediatori sono solidalmente responsabili per le imposte dovute in relazione a tali atti.

Agevolazioni per l'edilizia residenziale convenzionata

È stato ampliato l'ambito applicativo dell'agevolazione consistente nell'applicazione dell'imposta di registro con aliquota pari all'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168,00 euro per ciascuna imposta) all'acquisto di terreni e fabbricati ricadenti in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata anche di iniziativa privata (e non solo di iniziativa pubblica).

La riduzione dell'imposta opera ovviamente se la cessione del terreno è posta in essere da un soggetto privato al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni.



La Legge Finanziaria ripristina l'applicazione dell'Iva nella misura del 10% sui canoni di locazione di immobili ad uso abitativo poste in essere dalle imprese costruttrici o da quelle che hanno eseguito gli interventi di recupero, in esecuzione di programmi di edilizia abitativa convenzionata. Il contratto di locazione, che deve avere una durata non inferiore a quattro anni, e deve essere stipulato entro il termine di quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori e quindi in quell'ambito temporale entro il quale la cessione sarebbe soggetta ad Iva (articolo 10, punto 8-bis, del Dpr n. 633/72). La vendita, anche se successiva al termine di quattro anni dalla ultimazione, è comunque soggetta ad Iva.

Ritenuta dei condomini

La Legge Finanziaria dispone l'obbligo per il condominio, quale sostituto d'imposta, di effettuare una ritenuta del 4%, a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percepiente, all'atto del pagamento dei corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa.

Novità in materia di ICI

Tra le principali novità in materia di ICI si segnalano:

- l'introduzione dell'obbligo di indicare:
 - nella dichiarazione dei redditi da presentare nel 2007, l'ammontare dell'ICI dovuta per ciascun fabbricato per l'anno precedente;
 - nelle dichiarazioni dei redditi da presentare negli anni successivi, l'ammontare dell'ICI pagata per ciascun fabbricato ed i relativi dati identificativi (indirizzo, estremi catastali);
- l'introduzione della presunzione in base alla quale, salvo prova contraria, costituisce abitazione principale a fini ICI quella di residenza anagrafica;
- la modifica da tre a cinque anni del termine entro il quale richiedere il rimborso dell'ICI indebitamente versata;
- la libertà di scelta di versamento dell'imposta con modello F24;
- l'anticipazione della scadenza di versamento al 16/6 (acconto) ed al 16/12 (saldo);
- l'abolizione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI o della comunicazione, dal momento in cui si renderà operativa la piena disponibilità dei dati catastali da parte dei Comuni.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e porgiamo cordiali saluti.