



NORME E TRIBUTI

Il Sole **24 ORE**



Finanziaria. La seconda parte del decreto legge 262/06 **Pag. 30-32**



Emma Bonino

Consiglio dei ministri. Energia, tassazione Ue **Pag. 33**

Giustizia. Alla Corte costituzionale i nodi del mandato d'arresto europeo **Pag. 34**

Professioni. Tensioni tra i commercialisti a pochi giorni dal congresso unitario **Pag. 35**

Sabato 28 Ottobre 2006

www.ilssole24ore.com/norme

Manovra 2007. Risparmi e percorso più semplice con la cancellazione dell'obbligo di far stimare il valore dei beni

Aree e fabbricati senza perizie

Leasing esclusi dagli acconti: necessario il ricalcolo solo in caso di acquisto

Gianfranco Ferranti

Il maxi-emendamento al decreto legge 262/06 contiene diverse modifiche per l'indeducibilità delle quote di ammortamento del costo delle aree occupate dai fabbricati strumentali e di quelle che ne costituiscono pertinenza.

Nessuna perizia

Viene abolito l'obbligo di effettuare la perizia di stima del valore delle aree. È un intervento senz'altro opportuno, visti i problemi di carattere operativo e interpretativo che l'obbligo avrebbe posto a tutti i contribuenti, compresi quelli non tenuti all'applicazione degli Ias e in contabilità semplificata.

Il costo

È ripristinata la disposizione prevista nel testo originario del Dl 223/06, in base alla quale il costo delle aree è quantificato in misura pari al maggiore importo tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20% e, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo. È stata inserita la precisazione che, per i fabbricati acquistati in proprietà o acquisti

LA REGOLA

Gli ammortamenti effettuati vanno riferiti interamente all'impianto e non anche al terreno

in leasing a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 4 luglio 2006, occorre fare riferimento al bilancio relativo all'anno di acquisto del bene.

Per le acquisizioni avvenute nei periodi d'imposta precedenti, si tiene conto del valore delle aree esposto nell'ultimo bilancio approvato prima di quella data e le percentuali del 20 o del 30% vanno applicate al costo complessivo del fabbricato risultante dallo stesso bilancio; che va, però, assunto (soltanto in questi casi) al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle rivalutazioni effettuate, anche se questi costi riguardano esclusivamente i fabbricati mentre le rivalutazioni possono aver interessato anche le aree.

Pertanto, i contribuenti con esercizio coincidente con l'anno solare faranno riferimento, per i fabbricati acquistati a partire dal 2006, al costo risultante dal bilancio relativo all'anno di acquisto, mentre in caso di acquisizioni avvenute negli anni precedenti avranno riguardo alle risultanze del bilancio relativo al 2005. Invece, in caso di periodi d'imposta a

cavallo dell'anno solare, potrebbe accadere che si debba fare riferimento al bilancio relativo al penultimo periodo d'imposta precedente a quello in corso al 4 luglio 2006. Ad esempio, in caso di esercizio che va dal 1° luglio al 30 giugno dell'anno successivo, l'ultimo bilancio approvato prima della detta data del 4 luglio 2006 dovrebbe essere quello relativo al periodo 1° luglio 2004 — 30 giugno 2005.

Gli ammortamenti

Per ciascun fabbricato acquistato nei periodi d'imposta precedenti a quello in corso al 4 luglio 2006, il residuo valore ammortizzabile è pari alla quota di costo riferibile allo stesso, al netto delle quote di ammortamento dedotte nei periodi d'imposta precedenti calcolate sul costo complessivo. Quindi l'ammontare degli ammortamenti già effettuati va riferito integralmente al fabbricato e non si può imputare proporzionalmente a quest'ultimo e al terreno.

Definizione di fabbricati

Per l'applicazione della percentuale forfettaria del 30% si intendono per fabbricati industriali «quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni». Non è stato fatto, quindi, riferimento né alle risultanze contabili né a quelle catastali ma all'effettiva destinazione dei fabbricati strumentali. Risultano esclusi, ad esempio, i fabbricati destinati a commercializzazione o deposito dei beni prodotti o trasformati.

Per le aree «autonomamente acquistate in precedenza» (sulle quali è stato successivamente costruito il fabbricato) non è imposto il valore minimo determinato applicando la percentuale forfettaria. In questo caso, infatti, la determinazione del relativo costo non è affidata alla discrezionalità del contribuente bensì al prezzo di acquisto determinato in regime di libero mercato e in base al contrasto tra i diversi interessi delle parti.

Gli acconti

Per il ricalcolo dei prossimi acconti Ires e Irap non si tiene conto dalla disposizione introdotta dal Dl 262, in base alla quale la disciplina in esame si applica anche ai fabbricati strumentali in locazione finanziaria con riguardo alla quota capitale dei canoni. Questo ricalcolo dovrà, quindi, essere effettuato solo per i beni acquistati a titolo di proprietà, in deroga al principio della sostanziale equiparazione del trattamento fiscale delle due diverse modalità di acquisizione.

Iter completo alla Camera

ROMA

Ripartirà giovedì prossimo, 2 novembre, dalle commissioni Bilancio e Finanze di palazzo Madama l'iter del decreto fiscale collegato alla Finanziaria, che ieri ha ottenuto — dopo il voto di fiducia di giovedì — il via libera definitivo della Camera (272 i voti favorevoli, 103 i contrari e un astenuto).

Il provvedimento, del valore di circa 9 miliardi, darà un gettito superiore al previsto: 141 milioni in più per il 2008, che saranno destinati a interventi strutturali di politica economica (per il 2009 il surplus dovrebbe essere di 144 milioni).

Due gli articoli di cui si compone attualmente il decreto legge 262/06 (oggi ne concludiamo la pubblicazione, nelle pagine successive): il primo coincide con quello del testo uscito dalle commissioni Bilancio e Finanze di Montecitorio.

L'INCOGNITA AFFITTI

Nel passaggio al Senato potrebbe trovare spazio l'inserimento di un prelievo «secco» al 20% sulle rendite da affitti

ri, mentre il secondo è il maxi-emendamento su cui il Governo ha ottenuto la fiducia giovedì, e che raggruppa gli oltre 40 articoli del provvedimento originario.

Tempi serrati

Praticamente certo un nuovo voto di fiducia al Senato, dopo che giovedì sera il ministro per l'applicazione del programma, Giulio Santagata, aveva chiarito che solo per la Finanziaria è prevista una «terza lettura». Ma i giochi non sembrano del tutto fatti: ieri si è affacciata anche l'ipotesi di inserire nel Dl 262/06 la

tassazione dei redditi da affitto con un'aliquota unica del 20% (in luogo dell'attuale prelievo Irpef). La modifica comporterebbe però la necessità di un ulteriore passaggio a Montecitorio, da completare entro novembre: il decreto legge decade infatti nei primi giorni di dicembre, ma alcune disposizioni inserite nel corso del dibattito alla Camera devono diventare efficaci per l'acconto da versare entro il 30 novembre.

Gli ordini del giorno

Nella coda d'esame di ieri, dovuta agli oltre cento ordini del giorno presentati dall'opposizione (72 quelli accolti), è passata la richiesta della Rosa nel pugno di un impegno del Governo a rivedere la norma (ex articolo 12 del decreto legge) che introduce la convenzione unica per le concessioni autostradali. L'ordine del giorno chiede, in particolare, di «valu-

tare i rilievi espressi in sede di Commissione Ue riguardo al merito della norma e a predisporre interventi di correzione e modifica».

Approvato anche un ordine del giorno presentato da Forza Italia, che chiede di non estendere lo spoil system a una serie di dirigenti pubblici, come quelli della carriera prefettizia, della carriera diplomatica e del personale dirigenziale militare, della Polizia di Stato e del Corpo nazionale dei vigili del fuoco.

Sulle successioni di immobili, è stato approvato un ordine del giorno presentato da Paolo del Mese (Udeur) per ribadire «che il valore da assumere ai fini dell'adempiimento tributario, sia per le donazioni che per le successioni, sia quello catastale e non il valore di mercato». Via libera, infine, anche all'ordine del giorno proposto da Domenico di Virgilio (Forza Italia), per consentire la detraibilità delle spese per l'iscrizione dei giovani ai corsi sportivi. Che però è già prevista in Finanziaria.

D.Col.

Successioni

Portata ridotta per la franchigia degli eredi

Angelo Busani

Il Fisco rinuncia a tassare donazioni e successioni ai parenti più stretti, per patrimoni fino a un milione di euro. Le leghe di conversione del collegato alla Finanziaria (Dl 262) presenta, tra le principali novità, la concessione di una franchigia di un milione di euro per ciascun beneficiario, sempre che si tratti del coniuge o di un parente in linea retta (ad esempio tra genitori e figli, oppure tra nonni e nipoti). Nessuna franchigia, invece, per le successioni e donazioni tra parenti in linea collaterale (ad esempio tra fratelli o tra zio e nipote), tra affini (e cioè tra il coniuge e i parenti dell'altro coniuge) e tra persone che non hanno rapporti di parentela o affinità (ad esempio due conviventi).

L'elevato valore della franchigia e la possibilità di moltiplicarla tante volte quanti sono i beneficiari fanno sì che, in moltissimi casi, il carico fiscale delle successioni e donazioni sarà in pratica uguale a quello precedente al 3 ottobre, quando si applicava la norma che aveva abrogato l'imposta di successione e che tassava le donazioni con l'imposta di registro, solo se il beneficiario non era un parente in linea retta o un parente fino al quarto grado, per valori individuali oltre 180.759,91 euro. In sostanza, rispetto al vecchio regime, l'aumento del carico fiscale riguarderà solo i casi nei quali il patrimonio trasmesso o donato supera il milione di euro per ciascun beneficiario.

Qualche esempio può aiutare a capire meglio. Ipotizzando l'eredità disposta da un soggetto a favore del coniuge superstite e di due figli e comprendente la prima casa (del valore catastale di 100mila euro) e rapporti bancari per 200mila euro, prima del 3 ottobre non si pagava nulla per imposta di successione e si scontavano solamente 168 euro per l'ipotecaria e 168 euro per la catastale.

Quando andrà in vigore la legge di conversione del decreto 262 (le cui norme valgono per le successioni aperte dal 3 ottobre in avanti e per le donazioni stipulate dal giorno dell'ingresso a regime), la massa ereditaria (in tutto 300mila euro) non sconta imposta di successione, perché il valore è del tutto assorbito dalle tre franchigie di un milione econo-

sciute ai tre eredi. Quindi, anche qui si pagano solo le imposte ipo-catastali per 336 euro (come con il vecchio regime).

Se l'eredità, invece, è ingente, lasciata sempre al coniuge e a due figli, le cose cambiano. Si consideri una prima casa del valore catastale di 300mila euro, una seconda casa da 200mila euro, un'azienda del valore netto contabile di 2 milioni euro, e denaro e strumenti finanziari diversi dal titolo di Stato per 3 milioni euro.

In questo caso, prima del 3 ottobre non si scontava alcuna imposta di successione; mentre si pagavano l'imposta ipotecaria 4.168 euro (168 euro più il 2% di 200mila euro) e l'imposta catastale di 2.168 euro (168 euro più l'1% di 200mila euro). Il totale era quindi di 6.336 euro.

Con la legge di conversione, il carico fiscale invece si appesantisce: la massa di 5,5 milioni sconta l'aliquota del 4% per il valore eccedente le tre franchigie di un milione ciascuna e quindi si pagano 100mila euro (il 4% di 2,5 milioni). Inoltre, ci sono l'imposta ipotecaria di 4.168 euro e l'imposta catastale di 2.168 euro. Il totale diventa quindi di 106.336 euro.

LUNEDÌ SUL SOLE

NORME E TRIBUTI

LA RIFORMA DEI FALLIMENTI DIVIDE I TRIBUNALI

I Tribunali si dividono sulle regole transitorie per i fallimenti «pendenti», cioè quelli per i quali sia stato presentato il ricorso prima del 16 luglio

Accenti d'imposta nel caos
■ Rischio ingorgo sugli acconti d'imposta di novembre. Il cambiamento di regole in corso degli ultimi mesi costringe i contribuenti a rimettere mano continuamente ai conti

Crack immobiliari
■ In otto mesi sono state avanzate richieste di rimborso per i fallimenti immobiliari per 650 milioni, ma nel fondo, a oggi, ci sono solo 2 milioni

MERCATO ESTERO

VENDITE

Centro Crans Montana appartamento arredato lussuoso, giardino, golf, grandi terrazze, sempre sole, riletto, ribagni, posto auto coperto. Affittasi dicembre - febbraio oppure periodo da concordare. No agenzie. (Fanelli) **Fax 06 36298383 Cell.348 7056962**

Montecarlo c/o e Costa Azzurra appartamenti e aree edificabili vendonsi.

Assistenza finanziaria e fiscale. **Tel. 0547/86646 Fax: 0547/86558**

VILLE & CASALI

VENDITE

Novara zona centrale, bella villa indipendente di ampia metratura con giardino, cortile e grande autorimessa. Possibilità studio professionale con ingresso indipendente. Trattativa riservata. INFO GEI s.a.s. Via XX Settembre 5 Novara **Tel. 0321.624875**

IMMOBILI COMMERCIALI

VENDITE - Nord

Milano Via Lomazzo adiacenze Via Monviso vendiamo in stabile signorile ufficio di circa 243 mq con possibilità di frazionamento **Tel. 02.88.08.31**
Héra Business Solutions - CO-MO adiacenze Piazza Camerlata vendesi immobile commerciale area di vendita 250 mq 8 vetrine ampi magazzini **www.heraimmobili.com Tel. 02.34537447**

Héra Business Solutions - Settimo Milanese VENDESI capannone industriale di 7500 mq altezza 11 m. sottotrave. **www.heraimmobili.com Tel. 02.34537447**
Héra Business Solutions - Cercasi nel nord Italia negozi di 300/400 mq con visibilità, in quartieri popolosi, in centri urbani con almeno 30.000 abitanti. **www.heraimmobili.com Tel. 02.34537447**
Héra Business Solutions - Vendesi capannone industriale di

nuova costruzione a Garbagnate Milanese ovest. 10.000 mq oltre uffici, possibilità di frazionamento in blocchi a partire da 300 mq. Ben collegato alle uscite di Lainate e Origgio. **www.heraimmobili.com Tel. 02.34537447**

ALBERGHI

VENDITE

Umbria - Toscana, società vende inintermediari: 1) Resort 15 camere, centro benessere, ristorante, 13 ettari, vigneto DOC, uliveto. Possibilità costruzione nuovi 550 mq uso recettivo/abitativo. € 6 milioni; 2) Country House 585 mq fine '700 distanza 800 mt dal Resort. € 3,2 milioni. **Tel. 338 6968989**

LOCALITÀ TURISTICHE

VENDITE - Mare

Cinque Terre, entroterra Montessoro, splendida borgata nuova costruzione, villini 3 - 4 locali, doppi servizi, giardino, posto auto, piscina. Da € 255.000,00 mutabili. CASAVACANZE **www.casavacanze.it Tel. 02.33003157 Cell. 335.8168542**

Per Questa Pubblicità Rivolgersi a:

SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA

Via Monte Rosa 91 - 20149 Milano

Telefono 02.30223421 - 3494 ■ Fax 02.30223951



VIA REGGIO

“Residenza Carducci”

Sulla passeggiata a mare, direttamente dalla proprietà, in palazzina stile Liberty, appartamenti di varie metrature, finiture di pregio, vista mare, posto auto.

Tel: 010 - 55.31.111
0383 - 17.63.207

COSTA AZZURRA

JUAN LES PINS
Occasionissima, eccezionale posizione, a soli 50 metri dalle magnifiche spiagge di sabbia, signorile palazzina angolare, prestigiosi appartamenti bi/trilocali con terrazzo
da € 189.000

CAP D'AIL

200 metri confine Montecarlo, prestigioso condominio, appartamenti soleggiatissimi con ampi terrazzi, lussuosi bi/trilocali anche da reddito.
da € 220.000

Altre interessanti proposte in
MENTON - NICE - ANTIBES - CANNES

ISTITUTO SVILUPPO IMMOBILIARE TORINESE

TORINO MILANO NIZZA CANNES
www.isit-immo.com
Partner Gruppo UNICA