Guida alle Novità Fiscali
A luglio/agosto in edicola:
• PARTECIPAZIONI
• COOPERATIVE

NORME E TRIBUTI

Il Sole 24 ORE

Il ministero della Giustizia

Guida alle Novità Fiscali
A luglio/agosto in edicola con Il Sole 24 ORE

Enti locali. L'Ici aspetta le regole per il versamento con il modello F24 **Pag. 21**

Incentivi «488». Niente investimenti prima dell'invio della domanda **Pag. 22**

Revisori. Dal 1° ottobre il registro trasloca **Pag. 23**

Liberalizzazioni. Farmacisti con quote anche in più di una società **Pag. 23**

Martedì 22 Agosto 2006

www.ilsole24ore.com/norme

La manovra d'estate/1. Gli effetti delle nuove imposte sui trasferimenti immobiliari per i fabbricati strumentali

La scissione conquista appeal

Non sono dovute le ipo-catastali ma resta il rischio delle regole antielusive

Luca Gaiani

Lo spin off fa i conti con la manovra d'estate. Le nuove imposte sui trasferimenti immobiliari, l'inasprimento del regime delle società di comodo e le limitazioni all'ammortamento dei terreni, introdotte dal decreto legge 223/06 (convertito dalla legge 248/06), richiedono di approfondire l'opportunità e le modalità dello scorporo di immobili da società operative a società di gestione immobiliare.

La fuoriuscita dei fabbricati strumentali, nelle società a ristretta base azionaria, è finalizzata a mettere al riparo il patrimonio immobiliare dal rischio di impresa, snellendo al contempo la struttura dell'azienda operativa per facilitare l'eventuale ingresso di nuovi soci.

Lo spin off può attuarsi, alternativamente, mediante cessione (o conferimento) dell'immobile, o attraverso una scissione parziale della società operativa a favore di una beneficiaria immobiliare. La manovra ha penalizzato la prima operazione, lasciando immutato il regime fiscale della scissione, operazione che diventa estremamente vantaggiosa rispetto alla vendita, sia per le imposte sui trasferimenti che per quelle sui redditi. Il tutto, naturalmente, sempre ammesso che vengano rispettate le norme antielusive.

CAMBIO DI REGIME
La legge 248/06 ha penalizzato la cessione o il conferimento anche in riferimento alla disciplina Iva

Se l'immobile strumentale viene scorporato con un atto di compravendita, dal 12 agosto è dovuta la nuova imposta ipo-catastale del 4%, anche in presenza di rogiti soggetti da Iva, mentre il trasferimento per scissione sconta ancora le imposte in misura fissa (articolo 10, comma 2 del Dlgs 347/90). In presenza di cessione, inoltre, va valutato con attenzione il regime Iva. Secondo le regole della manovra, trattandosi generalmente di beni che l'impresa cedente detiene da svariati anni ed essendo la società acquirente un contribuente che detrae interamente l'Iva, la cessione sarebbe naturalmente esente, salvo opzione del venditore per l'applicazione dell'imposta. Quest'ultima, che parrebbe in prima istanza la soluzione più opportuna, va valutata con estrema attenzione per le difficoltà (oltre che per i tempi) del recupero del credito, che potrebbero verificarsi sulla società acquirente, a seguito delle nuove regole sulle società di comodo. L'esenzione da Iva, che evita il sorgere di eccedenze a credito sulla società immobiliare, potrebbe non generare conseguenze negative per la società cedente, laddove il fabbricato sia stato acquistato o costruito da oltre 10 anni; in questi casi, infatti, non si applica la rettifica alla detrazione prevista dall'articolo 19-bis 2 del Dpr 633/72. La vendita in esenzione di un bene ammortizzabile neppure è in grado di far scattare il pro rata di detraibilità di cui all'articolo 19, comma 5 del Dpr 633/72, non trattandosi di "attività" svolta dalla società cedente. Inoltre, come confermato dalla circolare delle Entrate 27/E/2006, anche in presenza di cessione esente, il trasferimento di fabbricati strumentali sconta la tassa di registro fissa.

Lo scorporo mediante compravendita presenta ora un ulteriore aspetto problematico. Pur se la base imponibile delle cessioni immobiliari continua a identificarsi nel corrispettivo dell'operazione, il Fisco può rettificare l'importo dichiarato sulla base del valore normale del bene. Nelle cessioni, anche se tra società facenti parte dello stesso gruppo, diviene dunque estremamente pericoloso prevedere corrispettivi inferiori al valore di mercato, il che, se non ha alcun impatto ai fini Iva laddove la vendita sia esente, finirà invece per generare consistenti oneri per le imposte dirette sulle plusvalenze realizzate dalla società cedente; plusvalenze che, per una quota non inferiore al 20 o al 30%, si tradurranno in oneri indeducibili per l'acquirente, viste le nuove limitazioni all'ammortamento dei fabbricati strumentali.

La scissione può consentire di sottrarsi a questi problemi, in quanto il relativo trasferimento immobiliare risulta escluso da Iva e del tutto neutrale ai fini delle imposte sul reddito, quindi al di fuori di ogni possibile rettifica. Il mantenimento del valore storico del fabbricato, senza emersione di plusvalenze, evita inoltre di incrementare il valore su cui la società immobiliare dovrà applicare i coefficienti delle società di comodo. Attenzione, però: i più recenti pareri del Comitato antielusione (16/2006, 50 e 51 del 2005) hanno confermato che non è elusivo lo spin off attuato con scissione purché non sia preordinato a cedere le partecipazioni nelle società interessate dall'operazione.

www.ilsole24ore.com/norme
L'Abc della manovra

A confronto

Lo spin off dopo la manovra: le nuove tasse sullo scorporo di immobili strumentali

	OPERAZIONE	CESSIONE	SCISSIONE
SCORPORO IMMOBILE STRUMENTALE DA SOCIETÀ OPERATIVA A SOCIETÀ IMMOBILIARE	**Iva:** esente (imponibile Iva 20% su opzione). Possibile rettifica imponibile in base al valore normale	**Iva:** esente (imponibile Iva 20% su opzione). Possibile rettifica imponibile in base al valore normale	**Iva:** zero
	Registro: 168 euro	**Registro:** 168 euro	**Registro:** 168 euro
	Ipo-catastali: 4 per cento	**Ipo-catastali:** 4 per cento	**Ipo-catastali:** 168 + 168 euro
	Imposte sui redditi: plusvalenza soggetta a Ires/Irap. Possibile rettifica reddito in base al valore normale	**Imposte sui redditi:** plusvalenza soggetta a Ires/Irap. Possibile rettifica reddito in base al valore normale	**Imposte sui redditi:** Operazione neutrale (no plusvalenza e costo fiscale invariato)
LOCAZIONE IMMOBILE STRUMENTALE DA SOCIETÀ IMMOBILIARE A SOCIETÀ OPERATIVA	**Valori per società di comodo (6% ricavi e 4,75% reddito):** prezzo di acquisto (valore attuale)	**Valori per società di comodo (6% ricavi e 4,75% reddito):** prezzo di acquisto (valore attuale)	**Valori per società di comodo (6% ricavi e 4,75% reddito):** costo storico società scissa
	Ammortamento indeducibile: 20-30% del prezzo di acquisto (valore attuale) con nuova stima di terreno	**Ammortamento indeducibile:** 20-30% del prezzo di acquisto (valore attuale) con nuova stima di terreno	**Ammortamento indeducibile:** 20-30% del costo storico società scissa senza nuova stima terreno
	Iva: esente (imponibile Iva 20% su opzione)	**Iva:** esente (imponibile Iva 20% su opzione)	**Iva:** esente (imponibile Iva 20% su opzione)
	Registro: 1 per cento	**Registro:** 1 per cento	**Registro:** 1 per cento

Dopo lo scorporo. Locazione e società non operative

Il valore storico riduce i ricavi

Una volta realizzato lo scorporo, prende il via l'attività di gestione immobiliare su cui pure è calata la scure della manovra d'estate. Una nuova imposta, che si applica con qualunque modalità di spin off, riguarda il contratto di locazione: il canone, ancorché soggetto a Iva, è gravato dall'1% di imposta di registro, onere che non si ha invece se l'immobile resta di proprietà di chi lo utilizza. D'altro canto, i possibili benefici dell'operazione sono tali da assorbire e compensare questo costo aggiuntivo. L'applicazione dell'Iva ai canoni, su opzione del locatore, risulta il regime più opportuno per consentire il recupero dell'imposta pagata dalla società immobiliare sugli acquisti.

I problemi veri sorgono sul versante imposte dirette; le immobiliari di gestione, già colpite dalla Finanziaria 2006 se detengono immobili abitativi, sono infatti penalizzate dalla manovra d'estate anche con riguardo ai fabbricati strumentali. In questo caso, le differenze tra scissione e cessione tornano a farsi sentire, premiando la prima modalità di scorporo.

L'incremento del coefficiente previsto per determinare i ricavi minimi delle società cosiddette operative, portato, dal 2006, al 6% del valore lordo dell'immobile, richiederà che, nella pianificazione dello spin off, i canoni da far pagare alla società operativa raggiungano almeno questo ammontare. Se l'immobile è pervenuto per scissione, peraltro, il mantenimento del valore storico che esso aveva nella scissa attenua l'impatto della normativa, consentendo alla beneficiaria di realizzare più agevolamene i ricavi minimi. Nel caso di acquisto, invece, la necessità di evidenziare nel rogito valori in linea con il mercato, per evitare accertamenti, innalzerà anche la base su cui si applica la percentuale. La manovra incide sulle società di comodo anche per l'Iva; non spetta, oltre al rimborso dell'eventuale credito (ipotesi già prevista), anche la compensazione in F24; dopo tre anni di operazioni attive sotto i minimi, il credito non è utilizzabile in alcun modo. È dunque opportuno che la società immobiliare non abbia eccedenze a credito: anche in questo caso, la scissione o eventualmente un rogito esente (se non comporta problemi per la cedente) sarebbero da preferire.

PENALIZZAZIONE ALLARGATA
Il giro di vite sul trattamento fiscale non ha risparmiato l'attività di gestione dei fabbricati

L'impatto sullo spin off della nuova indeducibilità degli ammortamenti dei fabbricati (quota riferita al terreno) è amplificato se l'immobile viene ceduto a valori correnti. La plusvalenza realizzata, e tassata, sulla operativa genera infatti un maggior costo nella immobiliare, il cui 20 o 30% risulta indeducibile. La immobiliare deve inoltre predisporre una nuova stima del valore attuale dell'area sottostante, da confrontare con l'importo di cui sopra, assumendo il maggiore. Se invece l'acquisizione è per scissione, la norma opera in modo neutrale: la quota indeducibile continua a essere quella già applicata nella scissa e la beneficiaria non dovrebbe, stante il carattere successorio dell'operazione, valorizzare nuovamente il terreno.

L.Gai.

Distribuzione da «black list»

Niente sconti per i dividendi

Giovanni Rolle

I dividendi originati da utili di partecipate residenti in Stati o territori a regime fiscale privilegiato perdono l'esclusione, anche quando siano percepiti indirettamente, per il tramite di holding estere, da società ed enti soggetti a Ires. È questa una delle modifiche più rilevanti apportate al Dl 223/06 dalla legge di conversione 248/06.

La modifica è, sul piano testuale, assai semplice: analogamente a quanto avvenuto sin dal 4 luglio scorso con riferimento alle persone fisiche, anche per i soggetti Ires viene ora negata l'esclusione di cui all'articolo 89 del Tuir, con riferimento ai dividendi provenienti dai Paesi indicati nella "black list" relativa alle Cfc.

L'articolo 89, comma 3 è stato, sul punto, oggetto di varie, recenti modifiche: il testo originario (introdotto dal Dlgs 344/03) già adottava l'espressione «provenienti», la bozza del decreto correttivo (Dlgs 247/2005) prevedeva il termine «distribuiti», poi sostituito dal riferimento agli utili «relativi» alle partecipazioni in questione. Poi la circolare 4/E del 18 gennaio 2006 aveva chiarito che la norma doveva intendersi riferita «alle sole remunerazioni corrisposte direttamente dalle società residenti nei cosiddetti paradisi fiscali» e non anche a quelle solo «provenienti dalle predette società in quanto, ad esempio, distribuiti attraverso altra società, anello intermedio della catena partecipativa».

A sottolineare il netto revirement, la circolare 28/E del 4 agosto 2006 precisa che, per effetto della modifica da ultimo approvata, «il regime di tassazione integrale riguarderà non solo gli utili (...) distribuiti direttamente dai soggetti residenti nel paradiso fiscale, ma anche quelli — da essi generati — che fluiscono tramite società intermedie».

La modifica è minima, in termini lessicali, ma apre scenari di straordinaria complessità. La difficoltà più evidente è legata all'individuazione e determinazione di quella precisa porzione, dei dividendi percepiti, che sia da ricondurre alle partecipate residenti in Paesi della "black list". La circolare 28/E affronta solo il caso più semplice, quello in cui una holding statica detenga solo partecipazioni di tal genere e non svolga una effettiva attività economica. Ma la nuova disciplina si applica indistintamente anche a fattispecie più articolate: ad esempio, a società operative estere con partecipate localizzate in molteplici Stati e con diversi livelli di subholding, con questioni rilevanti di stratificazione temporale degli utili e delle riserve.

Più semplice sarebbe (si veda anche «Il Sole-24 Ore del 9 agosto) introdurre (eventualmente in via interpretativa) una soglia di prevalenza, del genere di quella già prevista ai fini della *participation exemption*. L'articolo articolo 87, comma 5 dispone infatti che i requisiti per l'esenzione (incluso quello relativo alla residenza) siano da verificare, nel caso di holding intermedie, «nei confronti delle partecipate che rappresentano la maggior parte del valore del patrimonio sociale».

La modifica dell'articolo 87 sembra suscettibile di generare anche difficoltà di coordinamento con quelle, fra le convenzioni internazionali stipulate dall'Italia che prevedono, quale rimedio contro le doppie imposizioni, la totale esclusione dei dividendi percepiti da società italiane. È il caso delle convenzioni con il Brasile e con la Germania, nelle quali il beneficio è subordinato alla sola detenzione di una partecipazione non inferiore al 25% nella società erogante estera.

SCENARIO COMPLESSO
La tassazione integrale è estesa agli utili che derivano da compagini intermedie

Sorge, poi, nei casi in cui la società che distribuisce i dividendi rientri nella nozione di società "figlia" comunitaria, un possibile contrasto con la direttiva 90/435/Cee. L'articolo 4 della direttiva prevede, infatti, che lo Stato di residenza della società madre si astenga dal sottoporre a imposizione gli utili oggetto di distribuzione o, in alternativa, li assoggetti a imposizione, con il riconoscimento di un credito per le imposte assolte sugli utili della partecipata nel rispettivo Stato di residenza. Credito che attualmente non è previsto dall'articolo 87 del Tuir. In ogni caso, e anche ad ammettere che le opzioni previste dalla direttiva possano coesistere in uno Stato membro, è da dubitare che i due metodi possano essere applicati, pro-quota, a un singolo dividendo.

L'indicazione Abi: resta fuori dal costo zero l'estinzione anticipata del contratto

Per i mutui chiusura «salata»

Angelo Busani

La «penale di anticipata estinzione» dei mutui bancari (e cioè la clausola, onnipresente nei contratti di mutuo, per la quale alla banca è dovuta una somma, concordata nel contratto di mutuo in misura fissa o percentualmente rapportata alla somma anticipatamente restituita) non rientra tra quelle «penalità» e «spese di chiusura» dei «contratti di durata» che il Dl 223/2006, convertito in legge 248/2006, impone alle banche di non pretendere dai clienti. È quanto affermato nella circolare Abi del 4 agosto 2006 (pubblicata sul «Sole-24 Ore» del 5, 6 e 8 agosto).

Le spese di chiusura dei rapporti di durata sono interessate dalla manovra sotto due diversi aspetti. Infatti, l'articolo 10 del decreto legge:

1 da un lato (comma 1) sostituisce integralmente l'articolo 118 del Tub, il Testo unico bancario (articolo dettato in tema di «modifica unilaterale delle condizioni contrattuali») e sancisce in particolare che, qualora sia concordata nel contratto la possibilità della banca di modificare unilateralmente le condizioni contrattuali, nel caso in cui ricorra un giustificato motivo il cliente può recedere «senza spese» dal contratto;

2 d'altro lato (comma 2) introduce un principio generale, valevole quindi per tutti i contratti bancari di durata (come i conti correnti e le forme tecniche di finanziamento) secondo cui «in ogni caso, nei contratti di durata, il cliente ha sempre la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura». Si tratta quindi, in quest'ultimo caso, di una facoltà di recesso che è esercitatile indipendentemente da qualsiasi variazione intervenuta nel contratto.

L'ESCLUSIONE
Nella circolare del 4 agosto l'Associazione ha precisato che la penale non rientra tra le spese dei «contratti di durata»

La legge è assai rigida sotto il profilo del non addebito di spese di chiusura, tanto da risultare persino ridondante: non solo infatti ha dettato il comando («nei contratti di durata non ci devono essere penali né spese di chiusura»), ma lo ha rinforzare con l'avverbio «sempre» e con l'espressione «in ogni caso».

Secondo l'Abi, questa norma non sarebbe «volta a introdurre un diritto di recesso ex lege per ogni tipo di rapporto di durata, ma solo a escludere l'applicazione di penalità e spese di chiusura nel caso di recesso, laddove il cliente sia a ciò facoltizzato ex lege o in base a quanto convenuto in contratto». L'esempio sarebbe quello dei contratti a tempo determinato (come il deposito vincolato a termine) nei quali, per loro natura, a differenza di contratti a tempo indeterminato, il recesso è possibile se espressamente pattuito o al verificarsi di una giusta causa.

Secondo l'Abi, inoltre, l'aver previsto che il recesso avviene per il cliente senza penalità e senza spese di chiusura del rapporto «non comporta che non siano dovuti, qualora indicati in contratto, compensi onnicomprensivi da corrispondere nel caso di estinzione anticipata del rapporto stesso»; e ciò non si tratterebbe di somme aventi natura di penale o di spese di chiusura.

Questo ragionamento sarebbe suffragato dalla disciplina del credito al consumo, di cui all'articolo 135, comma 2, del Tub, per il quale al consumatore spettano la facoltà di adempiere in via anticipata o di recedere dal contratto senza penalità senza possibilità di patto contrario; se il consumatore esercita la facoltà di adempimento anticipato, «ha diritto a un'equa riduzione del costo complessivo del credito, secondo le modalità stabilite dal Cicr».

Ebbene, queste modalità sono tuttora disciplinate dall'articolo 3 del Dm 8 luglio 1992 ove è previsto che «il consumatore ha sempre la facoltà dell'adempimento anticipato; tale facoltà si esercita mediante versamento al creditore del capitale residuo, degli interessi e altri oneri maturati fino a quel momento e, se previsto dal contratto, di un compenso comunque non superiore all'1% del capitale residuo».

AVVISI ECONOMICI

www.ilsole24ore.com
motore di ricerca annunci / informazioni

Inserisci il tuo annuncio su Il Sole24Ore e online Direttamente
http://annunci.ilsole24ore.com

Con operatore:
Telefono 800.069.328
Fax 800.168.328
dall'estero
Telefono +39 0342 567632
Fax +39 0342 567924
e-mail: sportellosystem@ilsole24ore.com

Inviare testo e ragione sociale riceverete preventivo e modalità di pagamento

Nei nostri uffici.

BOLOGNA: VIA GOITO 13, TEL. (051) 6575962-963 R.A., FAX (051) 239717.
GENOVA: VIA DANTE 2/82, TEL. (010) 586263-5531905, FAX (010) 566734.
NAPOLI: C.SO UMBERTO I, 7, TEL. (081) 5529763, FAX (081) 5529711.
PADOVA: GALL. BORROMEO 3, TEL. (049) 655288 R.A., FAX (049) 655612.
ROMA: VIA DI S.MARIA IN VIA 12, TEL. (06) 30226100, FAX (06) 6786715.
TORINO: C.O G. FERRARIS 108, TEL. (011) 5139811 R.A., FAX (011) 593846.
FIRENZE: PONTE VECCHIO 2, TEL. (055) 2398646-417, FAX (055) 2396232.

Tariffe:
Costo a parola 8,00€ + IVA 20 % min. 10 parole. Neretto: tariffa doppia. Necrologie 16,00€ +IVA 20%
Il Sole 24 Ore precisa che tutte le ricerche/offerte di lavoro devono intendersi rivolte agli uomini e alle donne (L. dic. 77 n. 903), le ricerche effettuate direttamente dalle aziende non possono essere fatte in forma anonina Decreto Legislativo 10 settembre 2003 n. 276 art.9, le agenzie accreditate devono citare n. registrazione.
Le risposte indirizzate al servizio gestione risposte sportellosystem@ilsole24ore.com, salvo i diritti di cui art. 7 D.Lgs. n. 196/'03; si richiede espressamente al candito di permettere al proprio C.V. consenso al Il Sole 24 Ore il trattamento/manuale automatizzato dei miei dati finalizzato ad un riscontro.

RUBRICHE
- Case vendita
- Case affitto
- Viaggi vacanze - Agriturismo - Fitness
- Immobili vendita
- Immobili affitto
- Finanziamenti compra-vendita aziende
- Professionisti
- Offerte impiego
- Domande impiego
- Rappresentanze offerte - Franchising
- Consulenza - Outsourcing
- Aziende forniture - Servizi - Applicazioni Web
- Arte - Mostre - Antiquariato - Aste
- Auto moto - Nautica
- Trasporti - Noleggio
- Eventi - Fiere - Convegni
- Formazione - Stage offerte
- Finanziamenti - Leasing - Assicurazioni
- Varie
- Località turistiche
- Cinema - Teatro - Musica

Case vendita

ALTO ADIGE Dobbiaco Brunico Valdaora vendesi appartamenti 0474553551. Visitate tutte le nostre offerte www.seeber - immobilien.com
PORTOCERVO - attico vista mare strepitosa, grandi terrazze, fronte piazzetta.0789 / 51054

Finanziamenti

Compra-vendita aziende

ACQUISTARE VENDERE AZIENDE, Immobili, ricercare soci, ventennale esperienza pagamento contanti. 02 / 3272448 www.cogefim.com

Trasporti - Noleggio

AUTOVETTURE noleggio lungo termine dalla Germania per Italia targa tedesca convenienza rispetto leasing italiano.www.rentcar.cc 00491736922226

Località turistiche

PORTO ROTONDO MARINELLA, in riservatissimo residence sul mare appartamento caposchiera con vista mare. 0789.66575 www.euroinvest - immobiliare.com
SARDEGNA PUNTA MOLARA, prestigiosa villa con ampie verande panoramiche giardino mediterraneo e jacuzzi. 0789.66575 www.euroinvest - immobiliare.com