Legge Finanziaria 2006- Prime risposte dell`Agenzia delle Entrate

27 Gennaio 2006

Primi chiarimenti dell`Agenzia delle Entrate sulle novità della Finanziaria 2006 (legge 266/2005), tra le altre, in materia di fiscalità immobiliare, contratti di leasing e plusvalenze immobiliari.

Con il **Comunicato del 25 gennaio 2006**, l`Agenzia delle Entrate, infatti, ha trasmesso tutte le risposte fornite in occasione del "Forum fiscale 2006 – Tutte le novità della Finanziaria"", organizzato dal quotidiano Italia Oggi lo scorso 21 gennaio.

In particolare, si segnala che:

Ü in tema di **determinazione del reddito dei fabbricati abitativi posseduti dalle imprese e concessi in locazione**, alla luce delle modifiche, apportate dall`art.7, comma 1 del D.L. 203/2005 convertito con modificazioni in legge 248/2005, all`art.90 del TUIR DPR 917/1986 (canone di affitto ridotto delle sole spese sostenute nel periodo d`imposta, debitamente documentate, riferibili agli interventi di manutenzione ordinaria, entro il limite del 15% dell`importo del canone stesso), l`Amministrazione precisa che,con riferimento alla disciplina delle altre spese e dei componenti negativi relativi gli immobili "patrimoniali"", la nuova disposizione (contenuta nel secondo comma del citato art. 90) ha carattere speciale e derogatorio rispetto al principio generale di inerenza dei componenti negativi di reddito.

Pertanto, la norma contiene un divieto **assoluto di deducibilità di tutti i componenti negativi relativi a tali immobili**, compresi anche gli interessi passivi ad essi relativi, sia di funzionamento, sia di finanziamento;

Ü per quanto riguarda le modifiche alle **regole di deducibilità dei canoni per i contratti di leasing immobiliare**, apportate dall`art.5-*ter* del citato D.L. 203/2005, in sede di conversione in legge 248/2005, all`art.102,comma 7 del TUIR DPR 917/1986 (estensione al leasing immobiliare del criterio di deducibilità dei canoni già previsto relativamente ai contratti di leasing mobiliare, con il vincolo ulteriore che il medesimo contratto di leasing immobiliare abbia una durata minima che varia tra 8 e 15 anni), l`Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti relativamente alla **particolare ipotesi di leasing relativo ad un immobile realizzato in appalto** (cd "leasing appalto"").

In particolare, **ai fini dell`applicazione delle nuove disposizioni**, per espressa previsione normativa applicabili ai **contratti stipulati a decorrere dal 4 dicembre 2005** (data successiva a quella di entrata in vigore della legge 248/2005 che ha convertito il D.L. 203/2005),nell`ambito del "leasing appalto"",**rileva il momento della stipula del contratto**, nel quale viene individuata l`opera che il locatore deve realizzare e stabilite le condizioni del leasing, restando in tal modo ininfluenti le vicende relative alla decorrenza del contratto e, di conseguenza, alla consegna dell`opera medesima;

Ü con riferimento alle novità introdotte dai commi 496 e 497 dell`articolo unico della legge 266/2005 (legge finanziaria 2006), in tema **tassazione delle cessioni immobiliari**, in sintesi, l`Amministrazione finanziaria precisa quanto segue:

– il nuovo regime opzionale di **tassazione delle plusvalenze immobiliari** (c.496), realizzate a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobiliacquistati o costruiti da non più di 5 anni [1] nonchè, in ogni caso, di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, che prevede l`applicazione di un`imposta sostitutiva dell`imposta sul reddito pari al 12,50%, **non può applicarsi nell`ipotesi di cessione di abitazioni acquisite nell`esercizio dell`attività edile**, come corrispettivo dell`opera prestata in esecuzione di un contratto d`appalto.

Occorre, innanzitutto, premettere che l`acquisto di tali unità immobiliari costituisce per l`imprenditore edile un pagamento in natura (in luogo di denaro), relativo ad un servizio fornito, e come tale avente, ai fini delle imposte dirette, la natura di reddito d`impresa.

In fase di successiva cessione delle abitazioni da parte dell`imprenditore che le ha ricevute in permuta, il maggior valore relativo ai medesimi immobili non può considerarsi una plusvalenza tassabile come reddito diverso, poichè realizzato nell`esercizio dell`attività d`impresa e, quindi, fuori dall`applicazione dell`art.67 del TUIR DPR 917/1986, che dispone esplicitamente che non possono essere considerati redditi diversi quelli conseguiti nell`esercizio di arti o professioni o di imprese commerciali o da s.n.c e s.a.s..

Specularmente, l`acquirente di tali immobili a destinazione abitativa, non potrà avvalersi delle disposizioni agevolative di cui al c.497 dell`art.1 della legge 266/2005 (applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sul valore catastale delle medesime abitazioni cedute pari alla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente di 120, o di 110 se l`immobile costituisce una "prima casa"" per il soggetto acquirente), poichè è lo stesso c.497 a specificare che rientrano nel campo di applicazione della norma le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell`esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

– **rientra**, inoltre, **nell`ambito di applicazione del c.497,** della citata legge finanziaria 2006, anche **l`acquisto separato di unità immobiliari** che l`acquirente intenda destinare a **pertinenza di una unità abitativa**, purchè risulti nell`atto di acquisto la destinazione pertinenziale di tali immobili;

– nel caso di **più venditori**, l`opzione per l`applicazione dell`imposta sostitutiva al **12,50%,** di cui al c.496 dell`art.1 della legge 266/2005, può essere esercitata anche **solo dai soggetti che abbiano interesse** ad avvalersene.

Si precisa, infine, che tali risposte rappresentano mere anticipazioni degli orientamenti dell`Agenzia delle Entrate che necessitano, comunque, di una successiva conferma nell`ambito di specifici provvedimenti amministrativi (circolari o risoluzioni).

[1] Sono esclusi gli immobili acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l`acquisto o la costruzione e la cessione, sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

4172-Comunicato del 25 gennaio 2006.pdfApri