Disegno di Legge di conversione del D.L. 223/2006 – Modifiche apportate dal Senato

27 Luglio 2006

Mantenimento dell`imposta di registro all`1% per i trasferimenti di immobili nell`ambito di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica; rinvio dell`entrata in vigore del principio di solidarietà appaltatore/subappaltatore per le ritenute fiscali e contributive sul lavoro dipendente sino all`emanazione di un decreto attuativo e ritorno, dal 1° ottobre 2006, dell`Iva al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni.

Questi i correttivi auspicati dall`Ance e contenuti nel Disegno di Legge di conversione del D.L. 223/2006 approvato dal Senato, che hanno visto l`Associazione fortemente impegnata nelle competenti sedi parlamentari e governative, per attenuare i gravi effetti per il settore prodotti dalle disposizioni introdotte dal citato decreto.

Il provvedimento deve ora passare all`esame della Camera dei Deputati per la definitiva approvazione.

Di seguito si fornisce una sintesi di tutte le misure fiscali di interesse per il settore delle costruzioni, alla luce delle modifiche apportate dal Senato.

Indice

1.mantenimento dell`imposta di **registro all`1%** peri trasferimenti di immobili nell`ambito di **programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata** pubblica;
2.nuovo regime Iva/Registro per **compravendite e locazioni** di immobili;
3.responsabilità dell`**appaltatore** per i versamenti **IVA** dovuti dal **subappaltatore**;
4.responsabilità solidale dell`**appaltatore** per le **ritenute fiscali**, previdenziali e contributive sui redditi da **lavoro dipendente** operate dal **subappaltatore**;
5.ritorno dell`Iva al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni e **modifiche alla detrazione Irpef** per le spese di recupero;
6.eliminazione della limitazione all`accertamento in caso di pagamento dell`**IVA calcolata su base catastale** nelle compravendite di immobili;
7.definizione di **"area edificabile""**, ai fini di **tutti i tributi**;
8.esclusione dell`**ammortamento** per le **aree su cui** insiste un **fabbricato** strumentale o pertinenziali allo stesso;
9.modifiche alle regole di determinazione del **valore fiscale** delle **rimanenze** di opere, forniture e servizi di **durata ultrannuale**;
10.revisione delle modalità di **accertamento** con gli **Studi di Settore**;
11.tassazione IRPEF delle **plusvalenze** realizzate con la **vendita di immobili acquistati** per **donazione** da meno di 5 anni;
12.obbligo, in sede di acquisto di immobili, di **indicare** nel rogito il **corrispettivo pattuito** e **modifiche all`applicazione del "criterio automatico catastale""** ai fini dell`imposta di registro;
13.obbligo di indicare le **modalità di pagamento** del corrispettivo e **riconoscimento** di una **detrazione Irpef** per le **spese** di **mediazione**;
14.modifiche al **credito d`imposta** per iredditi di **lavoro dipendente** prodotto **all`estero.**

1.Mantenimento dell` "1%" per i programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica (art.36, c. 15)

Il D.L. 223/2006 ha previsto l`abrogazione della norma, in vigore dal 1° gennaio 2001, che prevedeva l`applicazione dell`imposta di registro all`1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna) per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati, a condizione che entro i 5 anni successivi fossero stati utilizzati edificatoriamente (norma introdotta dall`art.33, comma 3, legge 388/2000).

L`abrogazione ha efficacia per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto).

In merito, a seguito delle tempestive iniziative intraprese dall`Ance, l`attuale testo del Disegno di Legge di conversione **mantiene** la citata **agevolazione** con riferimento ai **trasferimenti di immobili** in piani urbanistici particolareggiati, diretti all`attuazione di **programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica**, comunque denominati, realizzati in accordo con le Amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

In tal modo, l`Ance ha inteso garantire il principio della neutralità fiscale dei passaggi intermedi degli immobili almeno con riferimento alla realizzazione dei programmi di edilizia residenziale convenzionata rivolti a soddisfare le esigenze abitative delle fasce sociali più deboli.

2.Nuovo regime Iva/Registro per compravendite e locazioni di immobili (art.35, c. 8-10 sexies)

Rinviando al documento *DdL di conversione del D.L. 223/2006 – Nuovo regime IVA per compravendite e affitti di immobili del 27 luglio 2006* per un approfondimento in merito al nuovo regime fiscale dei trasferimenti e delle locazioni di fabbricati, previsto dall`attuale testo del provvedimento, si segnala in sintesi che:

a)per quanto riguarda le **cessioni di fabbricati** sono previste:

- –una differente tassazione delle compravendite a seconda che abbiano ad oggetto fabbricati a destinazione abitativa, ovvero fabbricati strumentali per natura;
- –la facoltà per il venditore di optare per l`applicazione dell`Iva in caso di cessione di fabbricato strumentale per natura;
- –l`applicazione delle Imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale per tutti i trasferimenti di immobili strumentali per natura (imponibili od esenti Iva) e contestuale aumento dell`Imposta ipotecaria dal 2% al 3%,

–l`introduzione, dal 1° ottobre 2006, di una specifica agevolazione per le cessioni di immobili strumentali di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, ovvero imprese di locazione finanziaria, ovvero banche ed intermediari finanziari, limitatamente all`acquisto e al riscatto dei beni da concedere o concessi in leasing, per le quali le Imposte Ipotecaria e Catastale sono ridotte della metà (2% complessivo).

b)per quanto riguarda le **locazioni di fabbricati** sono previste:

–una differente tassazione delle locazioni a seconda che abbiano ad oggetto fabbricati a destinazione abitativa ovvero fabbricati strumentali per natura;

–la facoltà per il locatore di optare per l`applicazione dell`Iva in caso di locazione di fabbricato strumentale per natura;

–l`obbligo di registrazione di tutti i contratti di locazione, anche se imponibili Iva;

–l`applicazione dell`Imposta di Registro, in misura proporzionale con aliquota dell`1%, per tutti i contratti di locazione di fabbricati strumentali per natura (imponibili od esenti Iva);

–l`obbligo di registrazione di un`apposita dichiarazione per i contratti di locazione in corso, aventi ad oggetto fabbricati strumentali o abitazioni locate dalle imprese che le hanno costruite per la vendita (che, con le nuove disposizioni, passano dal regime Iva al registro), nella quale il locatore può eventualmente esercitare, per i fabbricati strumentali, l`opzione per l`imponibilità Iva. Le modalità e i termini di tale adempimento, nonchè del versamento dell`imposta di registro, verranno stabiliti con specifico provvedimento del Direttore dell`Agenzia delle Entrate, da emanare entro il 15 settembre 2006;

–la possibilità di portare a scomputo l`Imposta di Registro corrisposta per i canoni di leasing da quanto dovuto a titolo di Imposte Ipotecaria e Catastale nel caso di riscatto del bene;

–l`applicazione delle nuove disposizioni, se meno favorevoli, anche in caso di affitto d`aziende, il cui valore complessivo sia costituito per più del 50% dal valore normale dei fabbricati.

In merito, poi alle disposizioni sulla **rettifica della detrazione** Iva, il provvedimento, così come modificato nel corso del dibattito parlamentare, recepisce quanto sostenuto dall`Ance, neutralizzando gli effetti retroattivi e rendendo definitive (pertanto, non rettificabili) le detrazioni Iva legittimamente operate dalle imprese fino all`entrata in vigore delle nuove disposizioni.

Infatti, viene previsto che **la rettifica** della detrazione **non operi** per:

–fabbricati abitativi (locati o non) posseduti al 4 luglio 2006 da imprese diverse da quelle costruttrici o ristrutturatrici;

–fabbricati abitativi (locati o non) posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di recupero, per i quali alla data del 4 luglio 2006 sia già trascorso il termine dei 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o recupero;

–fabbricati strumentali per natura se, nell`atto di compravendita, il cedente opta per l`imposizione Iva;

–fabbricati strumentali per natura concessi in locazione, se il locatore opta per l`imposizione Iva.

3.Responsabilità dell`appaltatore per versamenti Iva del subappaltatore *(art.35, c. 5-6 ter)*

L`appaltatore diventa responsabile dei versamenti Iva dovuti dal subappaltatore per le prestazioni di manodopera nel settore dell`edilizia.

In particolare, viene introdotto il meccanismo del "*reverse charge*", in base al quale il versamento dell`Iva non è più eseguito dal subappaltatore, ma direttamente dall`appaltatore, il quale quindi è tenuto non solo al pagamento, ma anche al versamento dell`imposta.

In pratica:

§il subappaltatore fattura i lavori all`appaltatore senza addebito dell`Iva e con l`indicazione della norma che lo esenta dall`applicazione dell`imposta;

§l`appaltatore integra la fattura ricevuta, con l`indicazione dell`aliquota e della relativa imposta dovuta, con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all`art.24 del DPR 633/1972), sia in quello degli acquisti (di cui all`art.25 del citato DPR 633/1972).

L`entrata in vigore della disposizione è comunque subordinata all`approvazione della stessa da parte dell`Unione Europea.

Tenuto conto che il meccanismo potrebbe provocare una rilevante eccedenza di crediti Iva in capo al subappaltatore, in un`ottica di g aranzia di tempestivo recupero degli stessi, il provvedimento, come modificato dal Senato, conferma la **facoltà di effettuare la compensazione infrannuale** tra diverse imposte e contributi (ai sensi dell`art.8, comma 3, del D.P.R. 542/1999) **ed estende**, a favore degli **operatori** con **volume d`affari** costituito per **almeno l`80%** da prestazioni rese in **esecuzione** di contratti **di subappalto**, il **limite** di **compensazione** annuale da 516.456,90 **a 1.000.000 di euro**.

4.*Responsabilità solidale dell`appaltatore per ritenute fiscali e previdenziali sui redditi da lavoro dipendente operate dal subappaltatore* *(art.35, c. 28-34)*

In merito alle disposizioni relative al tema della responsabilità solidale tra il committente principale e le imprese subappaltatrici, l`intervento dell`Ance ha consentito la complessiva riscrittura della norma.

Si ricorda che il D.L. 223/2006 ha introdotto la responsabilità solidale a carico dell`appaltatore per le ritenute Irpef e per i contributi previdenziali e assicurativi dovuti dal subappaltatore relativamente ai propri dipendenti.

Gli importi dovuti per la responsabilità solidale non possono comunque eccedere complessivamente l`ammontare del corrispettivo dovuto dall`appaltatore al subappaltatore.

La responsabilità solidale viene però meno se l`appaltatore verifica, acquisendo la relativa documentazione prima di effettuare il pagamento, che gli adempimenti a carico del subappaltatore, relativi all`opera o il servizio affidatogli, sono stati correttamente eseguiti da quest`ultimo.

L`appaltatore può sospendere il pagamento del corrispettivo sino all`esibizione della documentazione da parte del subappaltatore.

Il committente, inoltre, prima di effettuare il pagamento all`appaltatore, deve richiedere e farsi esibire la documentazione attestante il corretto assolvimento degli adempimenti da parte dell`appaltatore stesso. L`inosservanza di tale disposizione comporta l`applicazione di una sanzione amministrativa, da 5.000 a 200.000 euro, se gli adempimenti connessi all`opera o al servizio oggetto dell`appalto non siano stati adempiuti dall`appaltatore o dagli eventuali subappaltatori.

A fronte di tale disposizione, l`Ance ha evidenziato l`esigenza di individuare, a livello normativo, una precisa documentazione attestante la regolarità delle predette imprese rispetto ai lavoratori occupati, sia ai fini fiscali che contributivi, per escludere la responsabilità solidale.

Il testo approvato dal Senato, recependo pienamente quanto richiesto, **rinvia** l`**entrata in vigore** delle disposizioni successivamente **all`emanazione** di un **apposito decreto interministeriale**, da emanarsi entro 90 giorni dall`entrata in vigore della legge, che **individu**i la suddetta **documentazione**.

L`azione dell`Ance ha, inoltre, ottenuto successo anche per quanto attiene il **limite di operatività della** predetta **responsabilità** che, circoscritto **ad un anno dal termine dei lavori** in base alla Legge Biagi (art.29, comma 2, D.Lgs.276/2003), è stato anche esteso, rispetto alla normativa in atto, all`effettuazione ed al versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente.

Infine, è stata espressamente riconosciuta l`**esclusione** della responsabilità da parte dei **committenti privati non esercenti attività commerciale**.

Le disposizioni, pertanto, si applicheranno per i contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi successivamente all`emanazione del suddetto decreto interministeriale, ed interesseranno le imprese (soggetti Iva), nonchè, in ogni caso, le società (soggetti Ires), lo Stato e gli Enti pubblici.

5.Ritorno dell`Iva al 10% per le manutenzioni delle abitazioni e modifiche alla detrazione Irpef per le spese di recupero *(art.35, c. 19-20, e c.35-ter-35 quater)*

Come da tempo auspicato dall`Ance, il Disegno di Legge di conversione del D.L. 223/2006 recepisce la Direttiva europea[1], che consente la proroga sino al 2010 dell`applicazione delle aliquote Iva ridotte per i settori ad alta intensità di manodopera.

In particolare, è prevista la **reintroduzione**, **dal 1° ottobre al 31 dicembre 2006**, dell`**Iva** ridotta al **10%** per gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** delle abitazioni.

Contestualmente, per il medesimo periodo, la percentuale di **detrazione Irpef** relativa alle spese di recupero dei fabbricati abitativi viene **ridotta** dall`attuale 41% (che, quindi, rimane in vigore dal 1° gennaio fino al 30 settembre 2006) **al 36%**.

Resta fermo quanto già stabilito dal D.L. 223/2006, in base al quale, per le spese sostenute a partire dal 4 luglio 2006, deve essere indicato separatamente in fattura il costo della manodopera relativa all`intervento.

6.Eliminazione della limitazione all`accertamento in caso di pagamento dell`IVA sulla base del valore catastale nelle compravendite di immobili *(art.35, c. 2- 4 e c.23-bis)*

Viene confermata l`abrogazione della disposizione (prevista dall`art.15, D.L. 41/1995, convertito nella legge 85/1995), in base alla quale, per le cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C soggette ad Iva, gli Uffici non potevano procedere alla rettifica del corrispettivo dichiarato nell`atto, se lo stesso fosse indicato in misura non inferiore al valore catastale (rendita, rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali variabili a seconda della tipologia degli immobili).

Al riguardo, si evidenzia che tale disposizione non derogava comunque al principio generale, sancito dal DPR 633/1972, per cui la base imponibile Iva è costituita dal corrispettivo contrattuale, ma, come precisato dall`Amministrazione finanziaria con la Risoluzione 62/E del 29 aprile 1996, la stessa era volta solo ad «*individuare situazioni che suggeriscono l`opportunità di eseguire controlli da cui possano emergere elementi concreti che gli Uffici IVA possono utilizzare per l`esercizio dei poteri di accertamento*».

Allo stesso modo, viene confermata la possibilità di procedere alla rettifica delle dichiarazioni Iva e delle imposte sul reddito, nell`ipotesi in cui venga accertato che il valore di trasferimento di beni immobili si discosti dal valore normale degli stessi, intendendosi per tale il prezzo, o corrispettivo, mediamente praticato per beni della stessa specie (art.14 del D.P.R. 633/1972).

In sostanza, viene del tutto eliminato il principio che comportava, di fatto, l`attestazione del corrispettivo contrattuale esposto in fattura in misura pari al valore catastale, confermando che, in ogni caso, per le cessioni soggette ad Iva la base imponibile è il prezzo di vendita.

Tuttavia, nell`ipotesi in cui questo sia inferiore al valore normale del bene (prezzo mediamente praticato per le vendite di immobili similari) vengono aumentati i poteri di accertamento, sia ai fini Iva che delle imposte sul reddito.

In merito, il provvedimento approvato dal Senato prevede ulteriormente che, nel caso di **trasferimento** immobiliare **finanziato con mutuo** ipotecario **o finanziamento bancario**, il **valore normale non** possa essere **inferiore** all`**ammontare** del **mutuo** o del **finanziamento** erogato.

7.Definizione di "area edificabile"" ai fini di tutti i tributi *(art.36, c. 2)*

Viene confermata la definizione di "area edificabile"" fornita dall`art.36, comma 2, del D.L.223/2006 e valevole per tutti i tributi: imposte sul reddito (IRPEF/IRES), IVA, Imposta di registro e ICI.

In particolare, un`area è da considerarsi fabbricabile, se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale (PRG) adottato dal Comune, indipendentemente dall`approvazione dello stesso da parte della Regione e dall`adozione degli strumenti attuativi.

La norma definisce l`area come edificabile con la semplice adozione del piano regolatore generale e, quindi, anche senza l`approvazione da parte della Regione. Ciò comporta, di fatto, l`aumento del prelievo, dovendo pagare tutte le imposte sul valore venale in comune commercio del terreno, pur non potendo lo stesso essere edificato per la mancanza degli strumenti attuativi.

8.Esclusione dell`ammortamento per le aree su cui insiste un fabbricato strumentale *(art.36, c. 7-8)*

Il D.L. 223/2006 ha introdotto il principio della non ammortizzabilità, ai fini fiscali (con la conseguente indeducibilità delle quote di ammortamento), delle aree occupate dai fabbricati strumentali. La disposizione vuole uniformare i principi fiscali a quelli civilistici (di redazione del bilancio), per i quali è già prevista la separata indicazione contabile del valore del fabbricato da quello del terreno.

In pratica, dal valore complessivo dell`immobile strumentale deve essere scorporato quello dell`area su cui lo stesso insiste, o comunque pertinenziale, e può essere oggetto di ammortamento solo il fabbricato.

Rispetto al testo originario del citato decreto[2], il provvedimento approvato dal Senato dispone che il **costo delle aree** sia **quantificato** in base ad un`**apposita perizia** di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili. **In ogni caso**, il valore delle predette aree **non** può essere **inferiore al 20%**, **o** al **30%** se trattasi di fabbricato industriale, del **costo complessivo**.

La disposizione si applica a decorrere dal periodo d`imposta in corso al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge).

9.Modifiche alle regole di determinazione del valore fiscale delle rimanenze di opere, forniture e servizi di durata ultrannuale *(art.36, c. 20-21)*

Viene confermato che, ai fini della determinazione del valore delle rimanenze finali di opere e servizi di durata superiore ad un anno, non può più essere operata la riduzione per rischio contrattuale del 2% (elevata al 4%, se trattasi di opera eseguita all`estero da soggetti non residenti).

Prima della modifica, l`art.93, comma 3, del TUIR – D.P.R. 917/1986 (abrogato dal D.L. 223/2006) prevedeva che la valutazione delle opere di durata ultrannuale in corso di realizzazione al termine dell`esercizio, fatta in base ai corrispettivi pattuiti, poteva essere ridotta in misura non superiore al 2%, a giudizio del contribuente, per tener conto del rischio contrattuale.

Tale facoltà è stata abrogata, con effetto a partire dal periodo d`imposta 2006.

La norma comporta un anticipo del pagamento delle imposte su parte del valore delle rimanenze (2%) che veniva tassato solo all`atto dell`ultimazione della prestazione.

10.Revisione delle modalità di accertamento con gli Studi di Settore *(art.37, c. 2-3)*

Viene confermata, per i soggetti in contabilità ordinaria (come la maggior parte delle imprese associate), la possibilità di subire accertamenti tramite gli Studi di Settore, qualora anche solo per un periodo d`imposta i ricavi dichiarati siano inferiori a quelli stimati dagli stessi Studi.

Prima, invece, per i medesimi soggetti, l`accertamento da Studi di Settore era applicato quando i ricavi dichiarati risultavano inferiori a quelli stimati per due periodi d`imposta su tre consecutivi.

La modifica ha efficacia dal periodo d`imposta per il quale il termine di presentazione della dichiarazione scade successivamente alla data di entrata in vigore del decreto legge (quindi, già dal periodo d`imposta 2005, per il quale il termine di presentazione delle dichiarazioni scade il prossimo 31 luglio, se effettuata tramite banca o posta, o il prossimo 31 ottobre, se effettuata in via telematica).

Con la stessa decorrenza, inoltre, vengono abrogati gli indici di natura economica finanziaria e patrimoniale, introdotti dalla legge 311/2004 ed individuati dal Provvedimento ministeriale 18 gennaio 2006 (*cfr.* News ANCE n.2879 del 28 giugno 2006).

Per il primo periodo d`imposta di applicazione, è possibile procedere, entro le stesse date di presentazione delle dichiarazioni (Unico 2006, per il periodo d`imposta 2005), all`adeguamento dei ricavi dichiarati a quelli stimati dagli Studi.

La norma comporta la necessità, per le imprese con ricavi non superiori a 5.164.569 euro, di adeguare i ricavi dichiarati a quelli stimati dagli Studi anche per un singolo periodo d`imposta, al fine di evitare possibili accertamenti.

11.Tassazione IRPEF delle plusvalenze realizzate con la vendita di immobili acquistati per donazione da meno di 5 anni *(art.37, c. 38-39)*

Si conferma l`introduzione della tassazione Irpef (con aliquota marginale propria del cedente) delle plusvalenze realizzate dalla vendita di fabbricati ricevuti per donazione, quando effettuata entro cinque anni, decorrenti dalla data di acquisto da parte del donante.

La plusvalenza tassabile è, in questo caso, data dalla differenza tra corrispettivo di cessione e prezzo di acquisto o costo di costruzione sostenuto dal donante.

Prima di tale modifica, la cessione di fabbricati acquistati per donazione non generava plusvalenze tassabili.

La norma non riguarda i redditi d`impresa, ma le plusvalenze immobiliari realizzati da privati che, comunque, fruiscono della tassazione favorevole del 12,50%, introdotta, dal 1° gennaio 2006, dall`art.1, comma 496, della legge 266/2005.

12.Obbligo di indicare nel rogito il corrispettivo pattuito e modifiche all`applicazione del "criterio automatico catastale"" ai fini dell`imposta di registro *(art.35, c. 21, 23 e 23 ter)*

La Finanziaria 2006 (art.1, comma 497, legge 266/2005) ha introdotto il principio in base al quale l`imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale, in caso di compravendita di abitazioni e relative pertinenze tra persone fisiche non esercenti attività commerciale, possono applicarsi comunque sul valore catastale dell`immobile, a prescindere dal prezzo di cessione dichiarato nel rogito.

Con tale disposizione viene, in sostanza, prevista la possibilità di dichiarare nel rogito il prezzo di vendita effettivo dell`abitazione, senza che lo stesso assuma rilevanza ai fini fiscali, in quanto l`imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale si applicheranno comunque sul valore catastale delle medesime abitazioni cedute (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).

Deve comunque trattarsi di cessione:

- realizzata tra persone fisiche non esercenti attività commerciale (sono escluse le compravendite tra imprese e tra privati e imprese);
- avente ad oggetto fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze (sono quindi esclusi, ad esempio, i negozi, gli uffici e gli edifici industriali).

In ogni caso, l`applicazione di questo principio non è automatica, ma subordinata alla richiesta dell`acquirente resa al notaio rogante.

Il D.L. 223/2006 ha integrato tale disciplina, prevedendo comunque l`obbligo di indicare, nel rogito, il corrispettivo pattuito ed un`ulteriore riduzione degli oneri notarili dal 20% al 30%.

Il mancato rispetto di tale obbligo comporta l`applicazione delle imposte sull`intero importo del corrispettivo, con una sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l`imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato.

La disposizione si applica agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate a decorrere dal 6 luglio 2006 (secondo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto).

Da evidenziare inoltre che, modificando l`art.52 del D.P.R. 131/1986, il provvedimento così come approvato dal Senato, prevede che la **possibilità**, ai fini dell`imposta di registro, di **dichiarare nell`atto il valore catastale** (rendita rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali), **per evitare l`accertamento** da parte degli uffici dell`Amministrazione, sia **limitata** alle sole **compravendite** di **abitazioni** e pertinenze effettuate **tra persone fisiche** non esercenti attività commerciale (di cui all`art.1, comma 497, legge 266/2005).

Per tutte le altre tipologie di cessioni, quindi, l`applicazione della valutazione automatica non è più sufficiente per evitare l`accertamento.

13.Obbligo di indicazione delle modalità di pagamento in sede di acquisto di immobili< SPAN style="FONT-SIZE: 7.5pt; FONT-FAMILY: Verdana;"> ***e riconoscimento di una detrazione Irpef per le spese di mediazione*** *(art.35, c. 22-23)*

All`atto di cessione di immobili, anche se assoggettato ad Iva, le parti hanno l`obbligo di rendere dichiarazione sostitutiva di atto notorio, recante:

- §indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo;
- §dichiarazione di essersi avvalse di un mediatore con indicazione della relativa spesa sostenuta e delle modalità di pagamento della stessa, più indicazione del numero di partita IVA o del codice fiscale dell`agente immobiliare.

In caso di incompleta o mendace indicazione di tali dati, si applica una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro.

La disposizione si applica agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate a decorrere dal 6 luglio 2006 (secondo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto).

Rispetto al testo originario del decreto, il provvedimento approvato dal Senato prevede il riconoscimento, dal 1° gennaio 2007, di una **detrazione Irpef** (art.15, comma 1, lett.b *bis*, del D.P.R. 917/1986) pari al **19%** dei **compensi** pagati a soggetti di **intermediazione** immobiliare in dipendenza dell`acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, assunti per un importo **massimo** di **1.000 euro l`anno**.

14.Modifiche al credito d`imposta per i redditi di lavoro dipendente prodotto all`estero *(art.36, c. 30)*

Viene confermato che il credito d`imposta riconosciuto relativamente al reddito di lavoro dipendente prodotto all`estero debba essere commisurato, non all`ammontare delle imposte pagate all`estero, ma alla quota parte corrispondente alla retribuzione convenzionale che, in Italia, concorre alla determinazione del reddito di lavoro dipendente.

---

[1] Sulla Gazzetta Ufficiale dell`Unione europea del 22 febbraio 2006 è stata pubblicata la Direttiva 2006/18/CE del Consiglio del 14 febbraio 2006, che, modificando la DIR. 77/388/CEE, autorizza la proroga dell`applicazione delle aliquote Iva ridotte per i settori ad alta intensità di manodopera e che, in particolare in Italia, ha permesso dal 2000 l`applicazione dell`aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni.

L`accordo raggiunto prevede:

- §la possibilità per gli Stati membri che hanno già adottato il regime agevolato di prorogarne l`applicazione sino al 31 dicembre 2010, con decorrenza dal 1º gennaio 2006, al fine di garantire la continuità giuridica nel proprio ordinamento. Tale previsione evita così l`eventualità di subire procedimenti di infrazione per quegli Stati Membri che abbiano continuato ad applicare le aliquote IVA ridotte in attesa dell`approvazione della proroga;
- §la possibilità per gli Stati membri che hanno già beneficiato del regime agevolato di adottare, in casi eccezionali, l`aliquota IVA ridotta per un terzo servizio, tra quelli previsti nelle categorie di cui all`allegato K della stessa Dir.77/388/CEE, comunicando preventivamente alla Commissione Europea la modifica dell`elenco dei servizi agevolati per la relativa autorizzazione;
- §la possibilità per gli Stati membri che non hanno adottato il regime agevolato prima del 31 dicembre 2005 di chiederne l`applicazione per uno o più servizi, facendone preventiva richiesta di autorizzazione alla Commissione Europea, entro il 31 marzo 2006;
- §la presentazione, entro il 30 giugno 2007, al Parlamento e al Consiglio dell`Unione, da parte della Commissione Europea, di una relazione di valutazione dell`impatto delle aliquote ridotte applicate ai servizi prestati localmente, in particolare, in termini di creazione di occupazione, di crescita economica e del mercato interno.

[2] L`art.35, comma 7, del D.L. 223/2006 prevede che il costo delle aree è quantificato in misura pari al maggiore tra:

- §valore esposto in bilancio
- §e quello corrispondente al 20% del valore del fabbricato o 30% se fabbricato industriale.