Manovra 2007- Decreto Legge 262/2006 - Misure fiscali per gli immobili

9 Ottobre 2006

Sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 230 del 3 ottobre 2006, è stato pubblicato il **Decreto Legge 3 ottobre 2006, n.262**, recante «*Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria*», che contiene, tra l`altro, alcune misure fiscali riguardanti gli immobili.

Il provvedimento è entrato in vigore il 3 ottobre 2006 ed è attualmente all`esame della Camera dei Deputati (1750 A/C), per la necessaria conversione in legge.

1. Disposizioni in materia di pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni
2. Indeducibilità del costo delle aree ai fini dell`ammortamento dei fabbricati strumentali acquisiti in leasing
3. Incremento dell`aliquota dell`imposta sostitutiva dell`Irpef per le plusvalenze immobiliari
4. Disposizioni in materia di catasto
5. Disposizioni in materia di imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili a titolo gratuito (successioni e donazioni)

1. Disposizioni in materia di pagamenti alle Pubbliche Amministrazioni – Art.2 comma 8

Nell`ambito delle disposizioni in materia di riscossione, si segnala l`introduzione dell`art.48 *bis* al DPR 602/1973 (che disciplina la riscossione ai fini delle imposte sui redditi).

La nuova disposizione prevede che le pubbliche amministrazioni e le società a prevalente partecipazione pubblica, prima di effettuare, a qualunque titolo, il pagamento di un importo superiore a 10.000 Euro, hanno l`obbligo di verificare se il beneficiario sia moroso rispetto all`obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento, per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo.

In caso affermativo, l`ente erogante non procede al pagamento e, contestualmente, segnala al competente agente delle riscossione tale circostanza ai fini dell`avvio dell`attività di riscossione delle somme iscritte a ruolo.

Per le modalità di attuazione di tale misura, si rinvia ad un Decreto del Ministro dell`Economia e delle Finanze, da adottare ai sensi dell`art.17, comma 3 della Legge 400/1988[1].

2. Indeducibilità del costo delle aree ai fini dell`ammortamento dei fabbricati strumentali acquisiti in leasing – Art.3 comma 1

Come noto, il D.L. 223/2006 *(art.36, c. 7-8)*, convertito con modificazioni in Legge 248/2006,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.

In particolare, il costo delle aree deve essere 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 ed, in ogni caso, non può essere inferiore al 20%, o al 30% se trattasi di fabbricato industriale, del costo complessivo.

Il **D.L. 262/2006 estende tale principio** anche ai **fabbricati strumentali acquisiti in locazione finanziaria** (cd. *leasing*), con riferimento alla **quota capitale del canone**.

Viene confermato, inoltre, che la disposizione (a prescindere che il fabbricato strumentale sia costruito, acquistato o acquisito in leasing) si applica a decorrere dal periodo d`imposta in corso al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del D.L. 223/2006), con riferimento anche ai fabbricati strumentali (per natura e per destinazione[2]), costruiti, acquistati od acquisiti nel corso dei periodi d`imposta precedenti.

3. Incremento dell`aliquota dell`imposta sostitutiva dell`Irpef per le plusvalenze immobiliari – Art.3 comma 4

Come noto, il comma 496, dell`art.1 della Legge 266/2005 (Legge Finanziaria 2006) ha previsto l`applicazione di un`imposta sostitutiva pari al 12,50% sulle plusvalenze realizzate, dai privati non esercenti attività commerciale, con la vendita di immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni e con la cessione delle aree edificabili.

Il **D.L. 262/2006 innalza l`aliquota dell`imposta sostitutiva dal 12,50% al 20%**. Si ritiene che la nuova aliquota del 20% si applichi agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate a decorrere dal 3 ottobre 2006 (data di entrata in vigore del decreto).

Resta fermo che l`imposta sostitutiva viene applicata su richiesta del cedente, resa al notaio rogante, il quale provvede all`applicazione ed al versamento della stessa.

In assenza della richiesta, si applica l`ordinario regime di tassazione, stante il quale sono assoggettate ad Irpef (come redditi diversi, ai sensi dell`art.67, comma 1, lett.b, D.P.R. 917/1986), con l`aliquota marginale propria del contribuente, le plusvalenze realizzate con la vendita di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, ad esclusione di quelli acquistati per successione e le unità immobiliari adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (fattispecie che comunque rimangono escluse da tassazione). In caso di cessione a titolo oneroso di aree edificabili, le plusvalenze realizzate sono tassate ai fini Irpef, a prescindere dal periodo intercorso tra l`acquisto e la successiva vendita del medesimo terreno.

Per completezza, si ricorda che il D.L. 223/2006 *(art.37, c. 38-39)* ha previsto, a partire dal 4 luglio 2006, la tassazione Irpef delle plusvalenze

realizzate dalla vendita di fabbricati ricevuti per donazione, quando effettuata entro 5 anni, decorrenti dalla data di acquisto da parte del donante. Anche in tal caso, la plusvalenza (data dalla differenza tra corrispettivo di cessione e prezzo di acquisto o costo di costruzione sostenuto dal donante) si ritiene possa essere tassata con applicazione dell`imposta sostitutiva al 20%.

4. Disposizioni in materia di catasto – Art.5

Nelle unità immobiliari censite nelle **categorie catastali**:

– **E/1** (stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei);

– **E/2** (ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio);

– **E/3** (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche);

– **E/4** (recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche);

– **E/5** (fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze);

– **E/6** (fari, semafori, torri comunali per orologi);

– **E/9** (edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti)

non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

Tale disposizione tiene conto del mutamento intervenuto nelle suddette tipologie di immobili (per esempio le stazioni ferroviarie, gli aeroporti e i porti) per i quali si è verificato un notevole incremento qualitativo e quantitativo di spazi aventi un`autonoma capacità reddituale e funzionale (per esempio, negozi, uffici e banche).

La disposizione permette di accertare la redditività di tali spazi e di ridurre potenziali comportamenti elusivi, in considerazione del fatto che gli immobili censiti nel Gruppo E sono esenti dal pagamento dell`ICI (art. 7, comma 1 lett. b del D. Lgs. 504/1992).

Entro 9 mesi dalla data di entrata in vigore del D.L. 262/2006 (3 ottobre 2006), gli intestatari degli immobili non più classificabili nelle suddette categorie sono obbligati, pertanto, alla dichiarazione degli stessi in catasto.

Con provvedimento del Direttore dell`Agenzia del Territorio, da adottare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto, sono stabilite le modalità tecniche ed operative per l`applicazione delle nuove disposizioni.

Le relative **rendite catastali** (dichiarate ovvero attribuite) producono **effetto fiscale** a decorrere dal **1° gennaio 2007**.

L`art.5 della citato decreto legge prevede, inoltre, a decorrere dal 3 ottobre 2006, l`aumento del 40% del moltiplicatore da applicare alle rendite rivalutate del 5%, ai fini della determinazione del valore catastale[3] dei fabbricati classificati nel **Gruppo B** (Unità immobiliari per uso d`alloggio collettivo). Tale coefficiente, pertanto, passa da 120 a **168**.

5. Disposizioni in materia di imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili a titolo gratuito (successioni e donazioni) – Art.6

La disposizione prevede la sostanziale modifica del trattamento fiscale dei trasferimenti a titolo gratuito (successione e donazione). Tra le principali novità, si segnalano:

§ l`obbligo di registrazione della **dichiarazione di trasferimento per causa di morte**,

§ l`applicazione dell`**imposta di registro** ai trasferimenti per successione o donazione, con applicazione di due differenti serie di aliquote, differenziate in base alla natura dei beni e al legame intercorrente tra il dante causa ed il beneficiario,

§ l`esenzione dal pagamento dell`imposta di registro in caso di successione o donazione di beni immobili a favore del coniuge e dei parenti in linea retta,

§ l`applicazione delle **imposte ipotecaria e catastali** ai trasferimenti per successione o donazione, in misura differenziata in base alla natura dei beni e al legame intercorrente tra il dante causa ed il beneficiario;

Le nuove disposizioni hanno effetto dal 3 ottobre 2006 per gli atti pubblici formati, per gli atti a titolo gratuito fatti e per le scritture private autenticate a partire da tale data, per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione, nonchè per le successioni apertesi dalla data medesima.

Soggetti beneficiari	**Successione di immobili**		
	Registro	**Ipotecaria**	**catastale**
– Coniuge – Parenti in linea retta	esenti	**168 Euro** fino a 250.000 Euro *(se abitazione principale del defunto)* **3%** oltre 250.000 Euro *(se abitazione principale del defunto)* **3%** *(in ogni altro caso)*	**168 Euro** fino a 250.000 Euro *(se abitazione principale del defunto)* **1%** oltre 250.000 Euro *(se abitazione principale del defunto)* **1%** *(in ogni altro caso)*
– Parenti fino 4° grado – Affini in linea retta – Affini in linea collaterale fino 3° grado	**3%**	**3%**	**1%**
Altri soggetti	**4%**	**3%**	**1%**

In sintesi:

Soggetti beneficiari	Donazione di immobili		
	Registro	Ipotecaria	catastale
– Coniuge – Parenti in linea retta		**168 Euro** fino a 180.000 Euro *(se prima casa del donatario)*	**168 Euro** fino a 180.000 Euro *(se prima casa del donatario)*
	esenti	**3%** oltre 180.000 Euro *(se prima casa del donatario)* **3%** *(in ogni altro caso)*	**1%** oltre 180.000 Euro *(se prima casa del donatario)* **1%** *(in ogni altro caso)*
– Parenti fino 4° grado – Affini in linea retta – Affini in linea collaterale fino 3° grado	**2%**	**3%**	**1%**
Altri soggetti	**4%**	**3%**	**1%**

---

[1] **Art.17 della legge 23-8-1988 n. 400** recante la *"Disciplina dell`attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri"*.
(omissis)
3. Con decreto ministeriale possono essere adottati regolamenti nelle materie di competenza del ministro o di autorità sottordinate al ministro, quando la legge espressamente conferisca tale potere. Tali regolamenti, per materie di competenza di più ministri, possono essere adottati con decreti interministeriali, ferma restando la necessità di apposita autorizzazione da parte della legge. I regolamenti ministeriali ed interministeriali non possono dettare norme contrarie a quelle dei regolamenti emanati dal Governo. Essi debbono essere comunicati al Presidente del Consiglio dei ministri prima della loro emanazione.
(omissis)
[2] Esclusi gli impianti e i macchinari, ancorchè infissi al suolo (cfr. CM 28/E/2006).
[3] Ai sensi dell`art.52, comma 5, DPR 131/1986

4307-Decreto Legge 3 ottobre 2006, n.262.pdfApri