

Manovra 2007 – Decreto Legge 262/2006 – Conversione in Legge

30 Novembre 2006

Sul *Supplemento Ordinario* n. 223 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 277 del 28 novembre 2006, è stata pubblicata la **Legge 24 novembre 2006, n. 286**, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 3 ottobre 2006, n.262, recante «*Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria*». Si tratta di uno dei provvedimenti collegati al Disegno di Legge Finanziaria 2007, attualmente all'esame del Senato (1183 A/S).

Tra le principali novità, inserite in sede di conversione del Decreto Legge, si segnalano quelle relative all'indeducibilità del costo delle aree su cui insistono fabbricati strumentali e la reintroduzione dell'imposta di successione e donazione.

Complessivamente il provvedimento, così come risultante dalle modifiche apportate dalla relativa legge di conversione, contiene le seguenti misure fiscali di interesse per il settore delle costruzioni.

1. Disposizioni in materia di pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni

2. Indeducibilità del costo delle aree ai fini dell'ammortamento dei fabbricati

strumentali

3. Incremento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva dell'Irpef per le plusvalenze

immobiliari

4. Disposizioni in materia di catasto

5. Reintroduzione dell'imposta di successione e donazione

1. Disposizioni in materia di pagamenti delle P.A. (art.2 c. 9)

Nell'ambito delle disposizioni in materia di riscossione, l'art.2, comma 9, del D.L. 262/2006, anche nel testo risultante a seguito delle modifiche apportate in sede di conversione, introduce l'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 Regolamento del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

In merito, già durante l'iter di conversione in legge del provvedimento, l'ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative affinché, anche in vista dell'emanazione del Regolamento attuativo, venga garantita:

§ la tempestività nei tempi di verifica circa l'eventuale "morosità" dei soggetti destinatari dei pagamenti;

§ la limitazione della sospensione del pagamento all'importo della cartella;

§ l'esclusione dell'operatività della sospensione, qualora il soggetto destinatario dei pagamenti abbia contestato la cartella di pagamento presso le competenti sedi amministrative o giurisdizionali.

2. Indeducibilità del costo delle aree ai fini dell'ammortamento dei fabbricati strumentali (art.2 c. 18)

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, con obbligo di redazione di perizia di stima del valore 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.

Il D.L. 262/2006, nel testo risultante dalle modifiche apportate dalla relativa legge di conversione, oltre ad estendere tale principio anche ai fabbricati strumentali acquisiti in locazione finanziaria (cd. *leasing*), con riferimento alla quota capitale del canone, riscrive sostanzialmente la disposizione, prevedendo in particolare, sempre con efficacia a decorrere dal periodo d'imposta 2006:

1. l'eliminazione della perizia di stima come modalità di determinazione del costo delle aree;

2. la rilevanza fiscale del corrispettivo d'acquisto delle aree, in caso di acquisto autonomo e precedente all'acquisto del fabbricato;

3. la reintroduzione del criterio di determinazione del costo delle aree risultante dal confronto tra valore esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% (o 30% per i fabbricati industriali) del costo complessivo del fabbricato;

4. la definizione di fabbricati industriali (a cui applicare la percentuale del 30%) come quelli destinati alla produzione o trasformazione dei beni;
5. la determinazione del costo delle aree dei fabbricati acquisiti od acquistati in periodi d'imposta precedenti a quello a decorrere dal quale trovano applicazione le nuove norme (quindi in periodi precedenti al 2006), in base al confronto tra valore delle stesse indicato nel bilancio approvato prima dell'entrata in vigore delle disposizioni (in sostanza nel bilancio 2005) e quello risultante dall'applicazione delle percentuali del 20% o 30% al costo complessivo del fabbricato indicato dallo stesso bilancio approvato (bilancio 2005), assunto al netto dei costi incrementativi e delle rivalutazioni effettuate. In questi casi, inoltre, viene previsto che il residuo valore ammortizzabile del fabbricato sia determinato in misura pari alla quota di costo riferibile allo stesso, al netto delle quote di ammortamento dedotte nei periodi di imposta precedenti riferite al costo complessivo (in sostanza, il costo fiscalmente riconosciuto del fabbricato ancora da ammortizzare è pari al valore dello stesso, ottenuto applicando le modalità di calcolo descritte, decurtato degli ammortamenti già dedotti nei periodi d'imposta precedenti).

3. Incremento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva dell'Irpef per le plusvalenze immobiliari (art.2 c. 21)

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%.

Infine, si evidenzia ulteriormente che il Disegno di Legge Finanziaria 2007, attualmente all'esame del Senato, (1183 A/S, art. 18 c. 40) prevede un nuovo aumento della suddetta imposta sostitutiva al 22 %, a decorrere dal 1° gennaio 2009.

4. Disposizioni in materia di catasto (art. 2, c. 36-46)

Per quanto riguarda le disposizioni in materia di catasto, si segnalano in particolare tre diverse misure concernenti:

§ i requisiti per il riconoscimento della ruralità, ai fini fiscali, dei fabbricati abitativi;

§ l'introduzione di modifiche legate all'accatastamento delle unità immobiliari censite in alcune delle categorie del Gruppo catastale E;

§ la rivalutazione del coefficiente catastale per i fabbricati classificati nel Gruppo B.

Requisiti per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati abitativi

L'art.2, comma 37 del provvedimento modifica l'art.9, comma 3, lett.a) del D.L. 557/1993 (convertito con modificazioni nella legge 133/1994), in materia di requisiti per il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità dei fabbricati a destinazione abitativa, al verificarsi dei quali gli stessi immobili vengono considerati come non produttivi di reddito fondiario autonomo rispetto alla rendita dominicale del terreno agricolo.

In particolare, circa la condizione relativa al possesso del fabbricato da parte del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, o dell'affittuario o da altro soggetto che a diverso titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, viene specificato che deve trattarsi comunque di soggetti che rivestono la qualifica di imprenditori agricoli, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580.

I fabbricati che, sulla base di tale modifica normativa, abbiano perso il requisito della ruralità devono essere dichiarati in catasto entro il 30 giugno 2007 (art.2, comma 38, D.L. 262/2006).

Per il resto, rimangono ferme le altre condizioni stabilite dal citato art.9, comma 3, del D.L. 557/1993 per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati abitativi^[1].

Per completezza, si evidenzia infine che l'art.2, comma 36, del D.L. 262/2006 prevede, più in generale, che l'Agenzia del Territorio debba individuare i fabbricati iscritti al catasto terreni, per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli non dichiarati in catasto, notificando ai titolari di diritti reali sui medesimi immobili la richiesta di aggiornamento dei relativi atti catastali.

Nel caso in cui, entro i 90 giorni successivi alla notifica, i soggetti interessati non adempiano alla richiesta, gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono direttamente all'iscrizione in catasto dei fabbricati, con oneri a carico degli interessati.

Le rendite catastali, dichiarate o attribuite, producono effetti fiscali a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, oppure, nell'ipotesi di mancata indicazione di questa, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta di aggiornamento.

Con successivo Provvedimento del Direttore dell' Agenzia del Territorio, da adottarsi entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del D.L. 262/2006 (3 ottobre 2006), saranno stabilite le modalità tecniche ed operative per l' attuazione di queste ultime disposizioni.

Modifiche all' accatastamento delle unità immobiliari censite nel gruppo E

Viene previsto che, 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.

Rivalutazione del coefficiente catastale per i fabbricati classificati nel Gruppo B

L' art. 2, comma 45 della legge 286/2006 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 dei fabbricati classificati nel Gruppo B (Unità immobiliari per uso d' alloggio collettivo). Tale coefficiente, pertanto, passa da 120 a 168.

5. Reintroduzione dell' Imposta sulle successioni e donazioni (art. 2, c. 47-54)

La disposizione prevede la sostanziale modifica del trattamento fiscale dei trasferimenti a titolo gratuito (successione e donazione), con la reintroduzione dell' imposta sulle successioni e donazioni, di cui al Decreto Legislativo 346/1990.

In particolare, sia per i trasferimenti di beni e diritti *mortis causa*, sia per le *donazioni* ed i trasferimenti di beni e diritti a *titolo gratuito*, si applicano le seguenti aliquote:

- 1.** a favore del **coniuge** e **parenti in linea retta**, aliquota del **4%**, sul **valore eccedente**, per ciascun beneficiario, l' importo di **1.000.000 di Euro**,
- 2.** a favore degli altri **parenti fino al quarto grado** e degli **affini in linea retta** e **affini in linea collaterale fino al terzo grado**, aliquota del **6%**,
- 3.** a favore di altri **soggetti** aliquota dell' **8%**.

Le nuove disposizioni hanno effetto dal 29 novembre 2006 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto) 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, nonché per le successioni apertesi dal 3 ottobre 2003 (data di entrata in vigore del decreto).

[1] **Art.9, comma 3, decreto legge 30 dicembre 1993, n.557**, convertito con modificazioni nella legge 26 febbraio 1994, n.133:

«3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall' affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l' immobile è asservito **semprechè tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all' articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580** o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

- b) l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;
- c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;
- e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13, L. 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali».

[4310-Legge 24 novembre 2006, n. 286.pdf](#) [Apri](#)