



Conversione in legge, con modificazioni ed integrazioni, del Decreto Legge 4-7-2006 n. 223 avente per oggetto "Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale" (Legge 4 agosto 2006 n.248)

Sulla Gazzetta Ufficiale n.186 dell'11 agosto 2006 (supplemento Ordinario n. 183) è stato pubblicata la Legge 4 agosto 2006 n. 248 che ha convertito Il Decreto Legge in oggetto apportandovi alcune modificazioni e/o integrazioni.

In merito ai contenuti del suddetto Decreto, relativamente a ciò che poteva essere di interesse delle cooperative di abitazione e, più in generale, di tutto il settore dell' edilizia per quanto riguarda soprattutto alcune problematiche fiscali, ci eravamo già soffermati con le ns. precedenti Circolari n. 95 del 6-7-2006 e n. 98 del 10-7-2006.

In data 4 agosto avevamo inoltre provveduto a trasmettervi, per conoscenza, la comunicazione pervenutaci lo stesso giorno da FEDERABITAZIONE Nazionale con allegata una nota tecnica, anch'essa predisposta dalla Federazione Nazionale, contenente una prima analisi di alcune norme contenute nella nuova versione del Decreto legge a seguito della pubblicazione ed entrata in vigore della relativa legge di conversione.

Riteniamo tuttavia opportuno, in considerazione della complessità di alcune questioni oggetto delle nuove disposizioni e della necessità di dare ad esse immediata attuazione (trattandosi di norme in parte già entrate in vigore), ritornare sui contenuti del Decreto in oggetto al fine di richiamare l'attenzione delle cooperative associate su alcuni aspetti riguardanti l'attività edilizia e la tassazione delle operazioni relative agli immobili (terreni ed edifici), nonché su altre disposizioni finalizzate alla riduzione delle aree di evasione fiscale e previdenziale nel settore delle costruzioni edilizie (tenendo conto, ovviamente, delle modificazioni ed integrazioni apportate al Decreto in oggetto dalla legge di conversione).

Deve essere tuttavia ribadito che diversi punti del provvedimento potranno richiedere nuovi interventi interpretativi da parte dei competenti organi parlamentari e ministeriali e che vi è comunque la necessità di approfondire gli effetti concreti di alcune delle nuove disposizioni in quanto la "affrettata" conversione in legge non ha purtroppo consentito il completo raggiungimento di questo obiettivo.

1- TARIFFE PROFESSIONALI [Articolo 2] (N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto e confermata in sede di conversione in legge)

La norma in oggetto interessa in modo particolare anche le cooperative di abitazione che, com'è noto, conferiscono incarichi professionali a terzi per valori significativi. Essa stabilisce che non è più obbligatorio applicare tariffe professionali fisse o minime ed inoltre abolisce il divieto di pattuire, per le attività libero-professionali, compensi parametrati al raggiungimento di determinati obiettivi.

2- ISTITUZIONE DI UN "FONDO PER LE POLITICHE GIOVANILI" [Articolo 19 - comma 2] (N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto

e confermata in sede di conversione in legge)
è confermata in sede di conversione in legge. Assistenza e Tutela del Movimento Cooperativo, riconosciuta giuridicamente con D.M. 12/04/1948, ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs.C.P.S. n. 1577/1947

La norma prevede l'istituzione di un apposito Fondo presso la Presidenza del Consiglio dei ministri denominato "Fondo per le politiche giovanili" al fine di agevolare la realizzazione del diritto dei giovani all'abitazione, nonché per facilitare il loro accesso al credito per l'acquisto e l'utilizzo di beni e servizi. A tale fondo è destinata una somma di tre milioni di Euro per l'anno 2006 e di dieci milioni di Euro a decorrere dall'anno 2007. Nel provvedimento non risultano tuttavia stabiliti né i criteri per l'utilizzo di tali somme né le specifiche categorie di soggetti che potranno beneficiarne, aspetti questi che dovranno essere necessariamente chiariti con successivi provvedimenti legislativi o ministeriali.

3- DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI, AI FINI I.V.A., SULLA BASE DEL "VALORE NORMALE" [Articolo 35 - commi 2-4] (N.B. Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e confermate in sede di conversione in legge)

Al fine di perseguire l'obiettivo di contrastare l'evasione e l'elusione fiscale nel settore immobiliare la nuova disposizione contenuta nel comma 2 dell'articolo 35 del Decreto attribuisce all'Agenzia delle Entrate, in caso di accertamento fiscale, la facoltà di procedere direttamente alla rettifica della dichiarazione annuale IVA qualora il corrispettivo della cessione di un immobile risulti dichiarato, nell'atto notarile di trasferimento della proprietà, in misura inferiore al cosiddetto "**valore normale**" del bene. A tale riguardo è opportuno ricordare che nella normativa IVA si intende per "valore normale" di un bene o di una prestazione, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, "il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione".

Coerentemente con la suddetta disposizione normativa il comma 4 dello stesso articolo 35 del Decreto ha abrogato l'articolo 15 del Decr. Legge 23-2-1995 n. 41 (legge di conversione n. 85 del 22-3-1995) che precludeva agli uffici fiscali una eventuale azione di accertamento del valore di un immobile ceduto se tale valore fosse stato dichiarato nell'atto notarile in misura pari o superiore al valore catastale aggiornato.

Si tratta quindi di una novità fiscale che potrà creare qualche difficoltà anche alle cooperative di abitazione, nelle quali il prezzo di assegnazione ai soci degli alloggi realizzati, ancorché determinato in base ai costi effettivamente sostenuti e risultanti dalla contabilità e

dalle delibere degli organi sociali, potrebbe risultare inferiore al cosiddetto "valore normale" così come sopra definito, soprattutto quando l'oculata gestione del programma sociale da parte degli amministratori e le iniziative dirette al contenimento dei costi di realizzazione dell'intervento edilizio attuate, molto spesso, anche con la diretta collaborazione dei soci, determinano il conseguimento di un risultato conforme allo scopo mutualistico della cooperativa di abitazione, che, com'è noto, consiste nell'assegnare ai propri soci un'abitazione ad un prezzo inferiore a quello determinato o determinabile in funzione dei valori di mercato.

Deve inoltre esser precisato che le norme in oggetto sono state integrate, nella conversione in legge del decreto, dalla disposizione contenuta nel comma 23-bis dello stesso articolo 35 in forza della quale nelle cessioni soggette ad IVA per le quali l'acquirente ha fatto ricorso a mutui fondiari o ad altre forme di finanziamento bancario il valore normale come sopra determinato non può comunque essere inferiore all'ammontare del mutuo o del



finanziamento. Tale ipotesi non ha peraltro particolare rilevanza per le cooperative di abitazione nelle quali, com'è noto, l'importo del mutuo risulta generalmente non superiore al 75-80% del prezzo di assegnazione.

4- NUOVO REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI E DI IMMOBILI STRUMENTALI [Articolo 35 - commi 8, lettere a)d), 9, 10quinquies] (N.B. Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e parzialmente modificate ed integrate con la legge di conversione)

La normativa fiscale precedentemente in vigore in materia di locazioni prevedeva l'esenzione dall'applicazione dell'IVA per le locazioni di diverse categorie di beni immobili, ad eccezione degli immobili considerati beni strumentali e di quelli a destinazione residenziale costruiti da imprese per la vendita e concessi in locazione.

Le norme in oggetto estendono invece alla locazione di ogni tipo di immobili, quindi anche di quelli considerati beni strumentali e di quelli di civile abitazione, il regime di esenzione IVA, con la conseguenza che i relativi canoni sono soggetti, con decorrenza dal 4-7-2006, all'applicazione dell'Imposta di Registro del 2% annuo. Pertanto il succitato comma 8, alla lettera d), abroga la disposizione di cui al n. 127-ter della Tabella A, parte III, del D.P.R. 26-10-1972 n. 633 che prevedeva l'applicazione dell'IVA con aliquota 10% sui canoni di locazione degli immobili a destinazione abitativa costruiti dalle imprese per la vendita.

Vi è inoltre l'obbligo di provvedere alla registrazione del contratto di locazione sottoscritto tra le parti, o alla denuncia del relativo contratto verbale, con il contestuale versamento dell'imposta dovuta, entro 30 giorni dalla stipulazione, come stabilisce l'articolo 17 del D.P.R. 26-4-1986 n. 131 istitutivo dell'Imposta di Registro.

Per i contratti già in corso alla data del 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del Decreto Legge 223), precedentemente non registrati in quanto considerati soggetti ad IVA, le modalità per la registrazione e per il pagamento della relativa imposta dovranno essere stabilite con un apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che dovrà essere emanato, in conformità a quanto previsto dal comma 10-quinquies dell'articolo 35 del Decreto in oggetto, entro il 15 settembre 2006.

E' evidente che tale nuovo regime fiscale interessa anche quelle cooperative di abitazione che costruiscono alloggi da destinare, anche se temporaneamente, alla locazione, le quali non potranno più considerare detraibile l'IVA assolta sulle spese sostenute per l'acquisto dell'area

e per la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile (limitatamente alla quota parte, di tale IVA, inerente l'alloggio o gli alloggi dati in locazione). Ciò determinerà quindi un maggior costo dell'intervento edilizio in misura pari all'importo dell'IVA per il quale si perde il diritto alla detrazione.

Contrariamente a quanto previsto nel testo originario del Decreto Legge, a seguito delle modifiche introdotte nel comma 9 del Decreto stesso, **non si dovrà procedere alla rettifica dell'importo dell'IVA precedentemente già detratta** nelle dichiarazioni annuali dell'anno o degli anni in cui sono state sostenute le spese di acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'intero immobile (comprendente gli alloggi la cui locazione ha dato origine, dal 4 luglio 2006 in poi, ad operazioni esenti dall'imposta) **nei seguenti casi:**



- a) fabbricati posseduti, alla data del 4-7-2006, da soggetti IVA che non abbiano la qualifica di imprese costruttrici dei fabbricati stessi
- b) fabbricati, posseduti da imprese costruttrici, i cui lavori di costruzione o ristrutturazione risultano ultimati alla data del 4 luglio 2002.

A tale riguardo deve essere tuttavia precisato che nulla è cambiato col Decreto in oggetto per le assegnazioni in godimento di alloggi da parte delle cooperative di abitazione che operano in regime di proprietà indivisa, le quali continueranno quindi ad applicare l'IVA sugli importi versati dai soci a titolo di canone di assegnazione in godimento con aliquota 4% o 10% (a seconda che gli assegnatari siano o non siano in possesso dei requisiti "prima casa"), conservando il diritto alla totale detrazione dell'IVA relativa alle spese sostenute per la costruzione degli alloggi e per la loro gestione.

5- MODIFICHE AL REGIME FISCALE DELLE CESSIONI DI ALCUNE CATEGORIE DI FABBRICATI [Articolo 35 - commi 8, lettera a), e 9] (N.B.

Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e parzialmente modificate ed integrate con la legge di conversione)

L'articolo 10, punto 8-bis, del D.P.R. 26-10-1972 n.633 considerava operazioni esenti da IVA, e quindi soggette ad Imposta di Registro, le cessioni di fabbricati effettuate da imprese o altri Enti aventi per oggetto esclusivo o principale la gestione di immobili, cessioni che venivano quindi equiparate a quelle effettuate dai privati. Rimanevano invece soggette ad IVA tutte le altre cessioni di immobili (residenziali e non) effettuate dalle imprese di ogni tipo.

La disposizione in oggetto, di cui all'art. 35, comma 8, lettera a) del D.L. 223 (che ha modificato l'articolo 10 del D.P.R. 633/1972 apportando una variazione al punto 8-bis ed introducendo il punto 8-ter) ha ampliato notevolmente il campo di applicazione dell' Imposta di Registro, in alternativa all'IVA, per le operazioni di cessioni di immobili. Infatti, dalla data di entrata in vigore del Decreto Legge in oggetto, rimangono operazioni soggette ad IVA soltanto le cessioni di fabbricati, o di porzioni di fabbricati, aventi destinazione residenziale o non residenziale, effettuate dalle imprese costruttrici di detti fabbricati, ovvero dalle imprese che relativamente a tali fabbricati hanno eseguito interventi di recupero ai sensi articolo 31, primo comma, lettere c) d) e) della legge 5-8-1978 n. 457, cioè interventi, rispettivamente, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, così come

attualmente definiti dall'articolo 3 del Testo Unico per l'attività edilizia D.P.R. 6-6-2001 n. 380 (N.B. Nella Regione Lombardia questo articolo non è più applicabile in quanto sostituito dalle disposizioni, sostanzialmente analoghe, contenute nell'articolo 27 della Legge regionale 11-3-2005 n. 12).

L'applicazione dell'IVA sulle suddette cessioni è tuttavia subordinata ad una tassativa condizione (che precedentemente non esisteva), cioè deve trattarsi di **cessioni effettuate entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori** di costruzione o di esecuzione dell' intervento di recupero. (N.B. Il periodo di quattro anni è stato stabilito nella legge di conversione, in quanto il testo originario del decreto prevedeva invece un periodo di cinque anni).

Resta quindi stabilito che per le cessioni effettuate da altri soggetti, cioè non "imprese costruttrici", nonché per le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici oltre i quattro anni dalla fine dei lavori, si renderà applicabile l'Imposta di Registro (pari al 3%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, in caso di cessione di alloggi e relative pertinenze a soggetti in possesso dei cosiddetti requisiti "prima casa", ovvero, negli altri casi, pari al 7%, più 3% per le imposte ipotecaria e catastale). Relativamente a tali cessioni, considerate operazioni esenti da IVA, si



determina quindi un regime di indetraibilità dell'IVA relativa agli acquisti con le stesse conseguenze già evidenziate nel precedente punto 4 riguardante il nuovo regime fiscale delle locazioni di immobili.

Tuttavia, anche per le suddette operazioni di cessione, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge di conversione nel comma 9 del Decreto legge in oggetto (analogamente a quanto previsto per le locazioni), **non si dovrà procedere alla rettifica dell'importo dell'IVA precedentemente già detratta** nelle dichiarazioni annuali dell'anno o degli anni in cui sono state sostenute le spese di acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'intero immobile (comprendente gli alloggi la cui cessione, dal 4 luglio 2006 in poi, è da considerarsi operazione esente dall'imposta) soltanto **nei seguenti casi**:

- a) fabbricati posseduti, alla data del 4-7-2006, da soggetti IVA che non abbiano la qualifica di imprese costruttrici dei fabbricati stessi
- b) fabbricati, posseduti da imprese costruttrici, i cui lavori di costruzione o ristrutturazione risultino ultimati alla data del 4 luglio 2002.

In merito alla definizione di "**impresa costruttrice**", cioè dell'unico soggetto che può ancora effettuare cessioni di fabbricati soggette ad IVA, deve essere tenuto presente che il Ministero delle Finanze fin dal 1973 (ved. Circol. 2-8-1973 n. 45) aveva definito impresa costruttrice non soltanto quella la cui attività ordinaria consiste nella costruzione di immobili, ma più in generale qualsiasi impresa che costruisce o ristruttura un immobile per la successiva vendita, anche occasionalmente, direttamente o tramite uno o più appalti, in conformità ad una licenza edilizia (ora Permesso di costruire o D.I.A.) di cui sia titolare l'impresa stessa. In epoca più recente, con la Circolare 11-7-1996 n. 182 il Ministero delle Finanze aveva testualmente precisato che "nella categoria delle imprese costruttrici rientrano a pieno titolo le società cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di ditte appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci".

Conseguentemente le cooperative edilizie di abitazione, qualora stipulino atti di cessione di alloggi entro quattro anni dalla loro ultimazione, potranno continuare ad operare come in passato, applicando l'IVA con aliquota ridotta al 4% ove ricorrano tutte le condizioni previste per poter usufruire delle agevolazioni "prima casa", ovvero con aliquota 10% in assenza di tali condizioni, conservando comunque il diritto alla detrazione di tutta l'IVA relativa agli acquisti effettuati per la realizzazione dell'intervento edilizio.

In merito all'assoggettamento ad Imposta di registro delle operazioni di cessione di alloggi da parte di cooperative di abitazione, nel caso in cui queste effettuino tali operazioni oltre il termine di 4 anni sopracitato (ciò riguarda, in particolare, tutte quelle cooperative che, per qualsiasi motivo, debbano protrarre nel tempo la stipulazione dei rogiti notarili per il trasferimento della proprietà, ovvero le cooperative che risultino proprietarie di alloggi costruiti in passato ed assegnati in godimento ai soci e intendano ora procedere alla trasformazione del diritto di godimento in diritto di proprietà e al successivo atto di assegnazione con rogito notarile) si ritiene che non si debba escludere la possibilità di avvalersi di una interessante agevolazione fiscale, per la quale, prima d'ora, col previgente regime IVA applicabile, per le cooperative di abitazione, in ogni caso di cessione di immobili, non vi erano i necessari presupposti.

*Si tratta, in particolare, della norma (**comma 6-bis**) introdotta nell'articolo 66 del Decreto legge 30.8.1993 n. 331 dalla relativa legge di conversione (n. 427 del 29.10.1993) e che qui si riporta:*

"Alle società cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi disciplinati dai principi della mutualità, in conformità all'articolo 26 del Decreto Legisl. del Capo provvisorio dello Stato 14.12.1947 n. 1577, e successive modificazioni, ed iscritti nei registri prefettizi.....si applica la seguente disciplina in materia.....di imposta di registro



.....c) **gli atti, documenti e registri relativi alle operazioni previste dai rispettivi statuti, per i quali sia prevista la registrazione, sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa, applicata una sola volta per ciascun atto registrato, compresi i relativi allegati.**"

Tale disposizione è stata applicata in passato quasi esclusivamente per gli atti, stipulati da cooperative di abitazione, di acquisto di immobili (aree o fabbricati) ceduti da privati o da Enti non assoggettati alla disciplina IVA, in quanto, dovendo le stesse cooperative, dal 1993 fino ad oggi (cioè fino al 4-7-2006) effettuare cessioni soltanto in regime di IVA, non avevano alcuna necessità di chiedere l'applicazione di tale agevolazione, anche perché, com'è noto, per tutte le cessioni assoggettate ad IVA l'imposta di registro è comunque dovuta soltanto in misura fissa (cioè Euro 168).

Pertanto, con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni contenute nel D.L.223 (che non hanno annullato la suddetta agevolazione) la cessione di alloggi e relative pertinenze effettuata in regime di esenzione da IVA dovrebbe essere assoggettata alle seguenti imposte:

- se l'acquirente-assegnatario è in possesso dei cosiddetti "requisiti prima casa": Imposta di registro fissa (**Euro 168**) ai sensi art. 66, comma 6-bis, del D.L. 30.8.1993 n.331 + Imposta ipotecaria fissa (**Euro 168**) ai sensi della Nota di cui all'articolo 1 della Tariffa allegata al Decr. Legisl. 31.10.1990 n.347 + Imposta catastale fissa (**Euro 168**) ai sensi articolo 10, comma 2, dello stesso Decr. Legisl. 31.10.1990 n.347
- se l'acquirente-assegnatario non è in possesso dei cosiddetti "requisiti prima casa": Imposta di registro fissa (**Euro 168**) ai sensi art. 66, comma 6-bis, del D.L. 30.8.1993 n.331 + Imposta **ipotecaria 2%** ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa allegata al Decr. Legisl. 31.10.1990 n.347 + Imposta **catastale 1%** ai sensi articolo 10, comma 1, dello stesso Decr. Legisl.31.10.1990 n.347

E' pertanto opportuno che, in occasione di prossime stipulazioni di atti notarili di assegnazione in proprietà di alloggi in regime di esenzione IVA, le cooperative interessate, se in possesso dei requisiti di cui al succitato comma 6-bis dell' art.66 del D.L. 331 DEL 1993, segnalino al notaio la necessità di **richiedere nei suddetti atti, oltre all' esenzione dall' Imposta di bollo, anche l'applicazione delle Imposte (Registro, ipotecaria e catastale) con le modalità sopraindicate.**

N.B. L'evoluzione legislativa verificatasi negli ultimi anni in materia di società cooperative consente di ritenere che i **requisiti attualmente necessari** per usufruire della suddetta agevolazione debbano essere i seguenti: a) requisiti mutualistici di cui all' articolo 2514 Cod. Civile; b) iscrizione all' Albo delle Cooperative (Sezione Cooperative a mutualità prevalente)

6- MODALITA' DI PAGAMENTO DEI COMPENSI AI PROFESSIONISTI

[Articolo 35 – commi 12 e 12-bis] (N.B. Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e parzialmente modificate ed integrate con la legge di conversione)

La norma in oggetto dispone che, con decorrenza dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto legge 223, tutti i compensi in denaro spettanti ai professionisti, se superiori ad un determinato importo, debbano essere effettuati esclusivamente con mezzi di pagamento bancari (assegni non trasferibili, bonifici, ecc.) o postali o con pagamento telematico. L'importo al di sopra del quale scatta il suddetto obbligo è così stabilito:

- Euro 1.000 per pagamenti effettuati dal 12-8-2006 al 30-6-2007
- Euro 500 per pagamenti effettuati dall' 1-7-2007 al 30-6-2008
- Euro 100 per pagamenti effettuati dall' 1-7-2008

7- NUOVI OBBLIGHI PER POTER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE FISCALE DALL' IRPEF SULLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI

[Articolo 35 - commi 19 e 20] ^{Lombardia} (N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto e confermata in sede di conversione in legge)

La norma in oggetto prevede l'obbligo, per coloro che intendono usufruire della possibilità di detrazione fiscale del 41% (ridotta al 36% dal 1° ottobre 2006: ved. successivo **punto 12** di questa circolare) relativamente agli interventi previsti dall'articolo 1 della legge 27-12-1997 n. 449 e successive modificazioni, di far risultare, dalle fatture relative alle spese sostenute per l'esecuzione dei suddetti interventi, il costo della manodopera compreso nelle spese oggetto di fatturazione.

Tale obbligo deve quindi intendersi riferito alle sole spese, sostenute dal 4 luglio 2006, per le quali il contribuente interessato ad usufruire della detrazione debba presentare al CAF o, se ne viene fatta richiesta, all'Agenzia delle Entrate le relative fatture emesse dalle ditte esecutrici degli interventi ammessi all'agevolazione fiscale e quindi, in particolare, per gli interventi fatti eseguire e pagati direttamente dal proprietario dell'immobile o dall'inquilino o dal socio assegnatario di cooperativa a proprietà divisa od indivisa (se autorizzato dalla Cooperativa stessa), nonché per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti comuni di un edificio commissionati e pagati tramite l'amministratore del condominio.

Si deve pertanto ritenere non necessario, anche perchè praticamente impossibile, ottemperare a tale obbligo nei seguenti casi di detrazione fiscale del 41% (del 36%) dall'IRPEF:

- acquisto di autorimessa pertinenziale di nuova costruzione (detrazione fiscale del 41% delle spese di realizzazione dell'autorimessa attestata dal soggetto, cooperativa o impresa, che effettua la cessione)
- acquisto di alloggi compresi in edifici ristrutturati da cooperative od imprese (detrazione fiscale del 41% o 36% sul costo di ristrutturazione, considerato convenzionalmente pari al 25% del valore risultante dal rogito notarile).

8 - DICHIARAZIONI OBBLIGATORIE DA RIPORTARE NEGLI ATTI NOTARILI DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI [Articolo 35 - comma 22] (N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto e confermata in sede di conversione in legge)

La norma in oggetto, entrata in vigore il 6 luglio u.s., è già stata commentata nella ns. precedente Circolare n. 95 del 6 luglio 2006 nella quale ci eravamo soprattutto soffermati sull'obbligo, introdotto dal Decreto legge, di riportare l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo pattuito negli atti di cessione di qualsiasi tipo di immobile, ed in

particolare anche negli atti notarili di assegnazione in proprietà di alloggi o altre unità immobiliari da parte delle cooperative di abitazione. In quell'occasione avevamo, tra l'altro, osservato che la suddetta norma era stata redatta senza tenere minimamente conto delle particolari modalità operative di una Cooperativa di abitazione che, dovendo programmare l'attuazione dell'intervento edilizio col determinante apporto finanziario dei propri soci, di norma riceve, da parte degli stessi soci, acconti sul costo totale di assegnazione anche molto tempo prima della completa realizzazione dell'intervento edilizio, sia per l'acquisto dell'area, sia per il pagamento degli stati di avanzamento lavori, e quindi il versamento dell'intero prezzo avviene attraverso un elevato numero di pagamenti rateali distribuiti in un periodo di tempo, precedente il rogito notarile, di almeno 2-3 anni.

In assenza di più precise indicazioni da parte della Agenzia delle Entrate le suddette disposizioni sono state interpretate in modo non omogeneo da parte dei notai che hanno provveduto alla stipulazione degli atti di cessione nei primi due mesi trascorsi dall'entrata in

vigore del suddetto obbligo. Risulta comunque che nella maggior parte dei casi si è ritenuto che fosse più conforme al dettato legislativo una elencazione completa di tutti i pagamenti effettuati, specificando per ciascuno di essi, oltre la data e l'importo, anche il tipo di mezzo di pagamento utilizzato e, per gli strumenti bancari, la denominazione della Banca.

9- OBBLIGHI FISCALI E PREVIDENZIALI NEI RAPPORTI CONTRATTUALI DI APPALTO [Articolo 35 - commi 28-29-34] (N.B. Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e parzialmente modificate ed integrate con la legge di conversione)

Le suddette disposizioni, riguardanti i contratti di subappalto di opere, forniture e servizi, obbligano la ditta appaltatrice a verificare il corretto versamento, da parte della ditta subappaltatrice, nei confronti dell' Erario e degli Enti previdenziali, delle ritenute fiscali e dei contributi obbligatori, e a risponderne in solido con la stessa ditta subappaltatrice in caso di mancata effettuazione di tale versamento. La ditta appaltatrice ha comunque la facoltà di sospendere il pagamento del corrispettivo dovuto alla subappaltatrice fino a quando questa non le presenta la documentazione attestante l'effettuazione del versamento. Tali nuove disposizioni dovranno essere applicate, così come prevede il comma 34 modificato con la legge di conversione, dopo l'approvazione di un Decreto Ministeriale (da emanarsi entro il 10 novembre p.v.) che stabilisca il tipo di documentazione necessaria per attestare l'adempimento dei suddetti obblighi da parte della ditta subappaltatrice.

10- RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE IN MERITO AGLI OBBLIGHI FISCALI E PREVIDENZIALI DELLA DITTA APPALTATRICE [Articolo 35 - commi 32-33-34] (N.B. Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e parzialmente modificate ed integrate con la legge di conversione)

Nel rapporto contrattuale di appalto tra committente (ad esempio, la cooperativa di abitazione) e ditta appaltatrice non è prevista una specifica responsabilità solidale tra i due contraenti in merito agli eventuali mancati versamenti di ritenute fiscali e contributi previdenziali da parte della ditta appaltatrice. Le disposizioni in oggetto prevedono tuttavia per il committente:

- l'obbligo di effettuare il pagamento del corrispettivo dovuto all' appaltatrice, soltanto dopo che questa ha esibito la documentazione attestante il corretto adempimento dei suddetti versamenti
- una sanzione amministrativa da un minimo di Euro 5.000 ad un massimo di Euro 200.000 in caso di inadempienza al suddetto obbligo qualora venga accertata anche la non corretta esecuzione dei versamenti fiscali e contributivi da parte della ditta appaltatrice e/o delle eventuali ditte subappaltatrici.

Anche queste nuove disposizioni dovranno essere applicate soltanto dopo l'approvazione di un Decreto Ministeriale (da emanarsi entro il 10 novembre p.v.) che stabilisca il tipo di documentazione necessaria per attestare l'adempimento dei suddetti obblighi da parte della ditta appaltatrice.



11 - RIDUZIONE DELL' ALIQUOTA I.V.A AL 10% PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DI EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE [Articolo 35 - comma 35-ter] (N.B. Trattasi di nuova disposizione non contenuta nel testo originario del Decreto e aggiunta con la legge di conversione)

La norma in oggetto proroga per l'anno 2006, ma limitatamente alle operazioni fatturate dal 1° ottobre 2006, la disposizione contenuta nella Legge Finanziaria per l'anno 2000 (e successivamente prorogata fino al 31.12.2005) con la quale era stata prevista l'applicazione dell'IVA con aliquota del 10% (anziché 20%) anche sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici privati a prevalente destinazione residenziale. A tale riguardo il Ministero delle Finanze aveva successivamente chiarito che gli interventi "agevolati" sono quelli riguardanti sia i singoli alloggi, con le relative pertinenze, sia interi fabbricati nei quali più del 50% della superficie dei piani fuoriterra sia destinata ad abitazione privata.

L'agevolazione subisce tuttavia una limitazione nel caso in cui l'intervento, soprattutto se di manutenzione straordinaria, comprenda anche la fornitura dei seguenti beni destinati a costituire una parte significativa dell'intera operazione: ascensori, infissi interni ed esterni, caldaie, videocitofoni, impianti sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di condizionamento e sicurezza. In tal caso, infatti, l'aliquota IVA ridotta al 10% si applica anche sulla parte di importo relativa ai suddetti beni, ma soltanto fino ad un ammontare non superiore a quello della pura prestazione.

La suddetta riduzione di aliquota IVA, introdotta dal Parlamento con la legge di conversione del Decreto, è da ritenersi correlata alla disposizione normativa, di cui al successivo **punto 12**, con la quale è stata ridotta dal 1° ottobre 2006 la percentuale di detrazione IRPEF prevista per le spese di ristrutturazione di immobili residenziali e per l'acquisto di autorimesse pertinenziali.

12 - RIDUZIONE DELLA PERCENTUALE DI DETRAZIONE FISCALE (DAL 41% AL 36%), PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI E PER L'ACQUISTO DI AUTORIMESSE PERTINENZIALI, con decorrenza dal 1° ottobre 2006 [Articolo 35 - comma 35quater] (N.B. Trattasi di nuova disposizione non contenuta nel testo originario del Decreto e aggiunta con la legge di conversione)

N.B. La norma in oggetto è già stata commentata nella ns. precedente Circolare n. 121 del 4-9-2006.

13 - DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE [Articolo 36 - comma 2] (N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto e confermata in sede di conversione in legge)

Al fine di eliminare incertezze interpretative e contenziosi in materia tributaria viene stabilita una definizione univoca del significato di terreno fabbricabile ai fini fiscali (valida quindi per IVA, Imposta di Registro, ICI, IRPEF ed IRES). La norma in oggetto stabilisce infatti che un terreno è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'approvazione degli strumenti attuativi del medesimo.



14 – MODIFICA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO DI TERRENI E DI FABBRICATI COMPRESI IN PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (Articolo 36 – comma 15) (N.B. Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e parzialmente modificate ed integrate con la legge di conversione)

Con la legge 23-12-2000 n. 388 (Finanziaria 2001) era stata introdotta una agevolazione fiscale riguardante l'acquisto di terreni e di fabbricati compresi in aree facenti parte di Piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati. Per tali operazioni, se non soggette ad IVA in quanto non effettuate nell'esercizio di attività d'impresa da parte del cedente, era prevista l'applicazione dell'Imposta di Registro con aliquota dell' 1%, oltre alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di Euro 168 ciascuna..

Tale agevolazione, che nel testo originario del Decreto 223 era stata interamente abrogata con effetto dal 4 luglio 2006, è stata reintrodotta con la legge di conversione del Decreto stesso, ma limitatamente alle cessioni di aree e/o edifici facenti parte di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, e che prevedano un accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

E' tuttavia opportuno ricordare che, per i Piani urbanistici particolareggiati esclusi da tale agevolazione (ad es. i Piani di lottizzazione di iniziativa privata), rimane comunque in vigore per le cooperative di abitazione la disposizione contenuta nell'articolo 66, comma 6-bis, del Decr. Legge 30-8-1993 n. 331, in base alla quale per le operazioni di acquisto, non soggette ad IVA, di aree o di immobili, non facenti parte di Piani urbanistici ai quali è applicabile la norma in oggetto, si applicano l'Imposta di Registro in misura fissa (euro 168) e le Imposte ipotecaria e catastale in misura normale (3%) (N.B. ved. nota contenuta nel riquadro in fondo al **punto 5** di questa Circolare).

Si deve inoltre tener presente, per completezza di informazione su questo argomento, che è tuttora in vigore l'agevolazione prevista dall'articolo 5 della legge 22-4-1982 n. 168, laddove si prevede che per i trasferimenti di immobili nell'ambito di Piani di recupero approvati ai sensi degli articoli 27 e seguenti della legge 5-8-1978 n. 457 (se non soggetti ad IVA) si applicano le Imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa a condizione che risulti già stipulata la convenzione col Comune (anche in caso di Piano di recupero di iniziativa privata) e che acquirenti degli immobili siano gli stessi soggetti attuatori del Piano medesimo.

15 – MISURE DI CONTRASTO AL LAVORO IRREGOLARE NEI CANTIERI EDILI (Articolo 36 bis - commi 1-2-3-4-5) (N.B. Trattasi di disposizioni non contenute nel testo originario del Decreto e aggiunte con la legge di conversione)

Con il suddetto articolo 36-bis del Decreto Legge, introdotto dalla legge di conversione, il legislatore si è proposto l'obiettivo di intervenire più pesantemente e, si spera, con maggior efficacia, nel settore dell'edilizia al fine di tutelare la salute e la sicurezza dei lavoratori e di contrastare il fenomeno del lavoro sommerso ed irregolare. Si tratta di norme che riguardano sostanzialmente le imprese edili esecutrici degli interventi, ma la loro concreta applicazione potrebbe comportare effetti anche per le cooperative di abitazione nella loro qualità di committenti dell'appalto (si pensi, ad esempio, all'ipotesi di sospensione dei lavori disposta in alcuni casi dall'autorità competente).

In particolare il suddetto articolo stabilisce che, se in occasione di una verifica da parte della Direzione provinciale del Lavoro, si dovesse riscontrare l'utilizzo di personale non regolare in misura pari o superiore al 20% del totale dei lavoratori regolarmente occupati nel cantiere, oltre



all'irrogazione delle sanzioni, può essere anche adottato il provvedimento di sospensione dei lavori del cantiere stesso. Analogo provvedimento può essere assunto in caso di reiterate violazioni della normativa in materia di tempi di lavoro del personale e riposi giornalieri e settimanali.

E' inoltre previsto che, a decorrere dal 1° ottobre 2006, i lavoratori dei cantieri edili (siano essi dipendenti dall'impresa appaltatrice o lavoratori autonomi) debbano essere muniti di apposita tessera di riconoscimento dotata di fotografia. In caso di presenza di più datori di lavoro o lavoratori autonomi nello stesso cantiere, il committente delle opere risponde in solido relativamente al suddetto obbligo. Le ditte che impiegano nel cantiere meno di 10 lavoratori (ivi compresi gli eventuali lavoratori autonomi) possono, in alternativa al suddetto obbligo, compilare un apposito registro di cantiere vidimato dalla Direzione provinciale del Lavoro.

16 - OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DEGLI ELENCHI CLIENTI E FORNITORI PER I SOGGETTI TITOLARI DI PARTITA IVA [Articolo 37 - commi 8-9] (N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto e confermata in sede di conversione in legge)

La suddetta norma reintroduce l'obbligo, soppresso nel 1994, per tutti i soggetti titolari di partita IVA di redigere e presentare, esclusivamente per via telematica all' Agenzia delle Entrate l' elenco di coloro nei cui confronti sono state emesse fatture (elenco clienti) e dei soggetti, se titolari di partita IVA, da cui sono stati effettuati acquisti (elenco fornitori) nel corso dell'intero anno solare precedente, a partire dall'anno 2006. Per ciascun nominativo compreso negli elenchi dovranno essere indicati il codice fiscale e i valori complessivi, riferiti all'intero anno, degli importi imponibili, dell' IVA e delle operazioni esenti e non imponibili.

Tale obbligo deve essere adempiuto entro 60 giorni dal termine per l' invio della comunicazione annuale dei dati IVA (attualmente 28 febbraio di ogni anno), e quindi la prima scadenza per tale nuovo adempimento sarà il 29 aprile 2007.

In fase di prima applicazione l'elenco clienti dovrà comprendere, relativamente all'anno 2006, soltanto i dati di coloro che risultino in possesso di partita IVA, mentre per gli anni successivi è previsto che vi debbano essere elencati indistintamente tutti i soggetti nei cui confronti verranno emesse fatture (quindi anche i soci delle cooperative assegnatari di alloggi).

Si tratta di un obbligo abbastanza gravoso a cui saranno soggette anche tutte le cooperative di abitazione le quali sono quindi invitate a predisporre in tempo utile i necessari adempimenti contabili.

17 - MODIFICA DEI TERMINI, DAL 1°MAGGIO 2007, PER LE DICHIARAZIONI E I PAGAMENTI DELLE IMPOSTE [Articolo 37 - commi 10-11-12-13-14] (N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto e confermata in sede di conversione in legge)

A partire dal 1°maggio 2007 vengono anticipati i termini di scadenza degli obblighi dei contribuenti in materia di presentazione delle dichiarazioni e di pagamento delle imposte. Segnaliamo qui di seguito le nuove date dei principali adempimenti fiscali che interessano, in particolare, anche le **cooperative di abitazione e/o i loro soci in qualità di assegnatari** di alloggi (tra parentesi le date precedentemente in vigore prima della modifica introdotta dalle norme in oggetto):

- a. Presentazione mod. 730 al CAF o agli intermediari abilitati: **31 maggio 2007**

Lombardia

(15 giugno)

- b. Pagamento prima rata ICI : **16 giugno 2007** (30 giugno)
- c. Pagamento seconda rata ICI : **16 dicembre 2007** (20 dicembre)
- d. Presentazione mod. UNICO (persone fisiche e società) per IRPEF-IRES-IRAP-IVA tramite Banca o Ufficio postale: **30 giugno 2007** (31 luglio)
- e. Presentazione mod. UNICO (persone fisiche e società) per IRPEF-IRES-IRAP-IVA in via telematica o tramite intermediario abilitato o tramite l'Agenzia delle Entrate: **31 luglio 2007** (31 ottobre)
- f. Versamento imposte dovute in base al Mod. UNICO (saldo 2006 e 1° acconto 2007): **16 giugno 2007** (20 giugno)
- g. Consegna del CUD e delle certificazioni delle ritenute IRPEF effettuate da parte dei sostituti d'imposta: **29 febbraio 2008** (15 marzo)
- h. Dichiarazione dei sostituti d'imposta con mod. 770: **31 marzo 2008** (30 settembre - 31 ottobre)

N.B. Tutte i termini sopraindicati, se scadenti nei giorni di sabato o domenica, slittano al lunedì successivo.

18 - OBBLIGO DI UTILIZZO DEL MODELLO F24 "TELEMATICO" PER I VERSAMENTI DI IMPOSTE E CONTRIBUTI [Articolo 37 - comma 49]
(N.B. Trattasi di disposizione contenuta nel testo originario del Decreto e confermata in sede di conversione in legge)

Con decorrenza **dal 1° ottobre 2006** tutti i soggetti titolari di partita IVA (e quindi anche tutte le cooperative di abitazione) dovranno effettuare i versamenti fiscali e contributivi esclusivamente con modalità telematiche, cioè utilizzando direttamente il modello F24 "on line" oppure tramite gli intermediari autorizzati. A tale riguardo si ritiene opportuno segnalare che da parte di diverse categorie di professionisti ed imprese è stata formulata la richiesta di un breve rinvio nella decorrenza del suddetto obbligo, richiesta che per il momento non ha trovato accoglimento da parte dei competenti organi ministeriali. alla data attuale

19 - MODIFICA DI ALCUNI ADEMPIMENTI IN MATERIA DI IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - I.C.I. [Articolo 37 - commi 53-55] N.B. Trattasi di disposizioni contenute nel testo originario del Decreto e parzialmente modificate ed integrate con la legge di conversione)

Con le suddette disposizioni si prevede l'esonero per tutti i contribuenti, con decorrenza dall' anno 2007, dall' obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell' ICI (il cui termine di scadenza coincide con quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), relativamente a tutti i casi, verificatisi nel corso del precedente anno, di trasferimento di beni immobili o di costituzione o cessazione di diritti reali su tali immobili, ovvero di modifica delle loro caratteristiche (ad es. area divenuta edificabile, demolizione di edifici esistenti, costruzione di nuovi edifici, ecc.). Si tratta, com'è noto, di un adempimento riguardante sia le cooperative di abitazione sia, per quanto attiene alle unità immobiliari consegnate nell' anno, i soci assegnatari delle cooperative.



CONFCOOPERATIVE

FEDERABITAZIONE

Lombardia

L'effettiva soppressione di tale obbligo è tuttavia subordinata all' accertamento, da parte del Direttore dell' Agenzia del Territorio, della completa operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali.

A carico dei contribuenti rimane comunque l'obbligo di segnalare le situazioni che danno diritto ad una riduzione dell' imposta dovuta.

Le norme in oggetto consentono inoltre ai contribuenti la facoltà di determinare l' ICI dovuta in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi (cioè col mod. 730 o col mod. UNICO) e di versarne il relativo importo con le stesse modalità previste per il pagamento delle altre imposte (cioè col mod. F24).

Cordiali saluti.

IL PRESIDENTE
ARCH. ALESSANDRO MAGGIONI