

STUDIO DI CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA
“CASTELLANO”

Professionisti d'impresa - Area fiscale e societaria -

- RISTRUTTURAZIONI AZIENDALI
- TRASFORMAZIONI
- SCISSIONE
- FUSIONE
- CONFERIMENTO
- RISTRUTTURAZIONI AZIENDALI
- MERGER & ACQUISITION
- gestione patrimoni – TRUST – FONDI PATRIMONIALI -

Circ. n°20 del 21/08/2006

**TASSAZIONE DELLE VENDITE DEGLI IMMOBILI – SI TORNA INDIETRO
DI VENTI ANNI**

A cura dell'ufficio Studi

SEDE: Ariano Irpino AV via Fontana Angelica 1
TEL. 0825/892086 FAX 0825/892642
E-MAIL :info@studiocastellano.com
sito web: www.studiocastellano.com

Vendite di immobili, si ritorna al passato

Ripristinato l'accertamento sul presunto maggior valore

La legge 248/06, di conversione del decreto legge 223/2006, entrata in vigore il 11/08/2006, ha apportato modifiche all'originario impianto della manovra. In particolare, quelle inerenti le modalità di tassazione dei trasferimenti immobiliari. Riassumiamo le principali novità.

Le verifiche

A vent'anni dall'abolizione, l'azione di accertamento (il procedimento con il quale l'ufficio del Registro può pretendere la tassazione del trasferimento sulla base non del prezzo dichiarato, ma del supposto maggior valore del bene ceduto) torna a essere la regola. Con la riforma del 1986, l'accertamento era stato limitato ad alcune ipotesi (ai trasferimenti di aree edificabili e di aziende). Nella maggior parte dei casi l'avvenuta dichiarazione di un prezzo pari o superiore al valore catastale impediva appunto l'accertamento (salvo che si scoprissero corrispettivi non dichiarati).

Sono escluse da questa novità le sole compravendite concluse tra privati che non agiscono quali titolari di partita Iva e che abbiano a oggetto abitazioni. Dunque, la norma riguarda:

- le compravendite tra privati aventi a oggetto beni diversi dalle abitazioni (uffici, negozi, opifici e anche di terreni agricoli);
- le compravendite di abitazioni che abbiano come contraente (non importa se nel ruolo di venditore o nel ruolo di acquirente) un soggetto diverso da una persona fisica esercente un'attività di impresa, arte o professione (si pensi a un'abitazione venduta da un privato a una società o a un ente non societario);
- le compravendite poste in essere, come venditore, da un soggetto Iva. In quest'ultimo caso, infatti, trovandoci in ambito Iva, necessariamente la base imponibile è il prezzo dichiarato. Va però tenuto in conto che la legge 248 sancisce il nuovo potere del Fisco di rettificare le dichiarazioni Iva qualora, nelle vendite di fabbricati, non si tenga conto del principio in base al quale il valore del mutuo contratto dall'acquirente per finanziare l'acquisto di un immobile deve intendersi come indice presuntivo del valore normale del bene.

Vendita di terreni

L'aliquota dell'1% per i trasferimenti di aree soggette a piano particolareggiato, abolita dal decreto legge, "resuscita" con la legge di conversione, ma limitata alle sole compravendite di aree sulle quali si possano realizzare iniziative di prevalente edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Vendite soggette a Iva

Con la legge 248, la regola generale diventa l'esenzione: le cessioni di fabbricati sono operazioni "soggette" a Iva, ma "esenti" dall'applicazione dell'imposta. A questa regola c'è una serie di eccezioni, nelle quali si continua come prima ad applicare l'aliquota Iva alla base imponibile rappresentata dal prezzo pattuito per la compravendita. Queste eccezioni sono:

- le cessioni di qualsiasi tipologia di fabbricato effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che hanno eseguito interventi di recupero, a condizione che le stesse intervengano entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- le cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che siano soggetti Iva e che svolgano un'attività dalla quale deriva un diritto alla detrazione dell'Iva in

percentuale non superiore al 25%, le cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- le cessioni di fabbricati strumentali che sarebbero «Iva esenti» ai sensi di quanto fin qui detto ma per le quali il soggetto Iva cedente; nel contesto dell'atto di cessione, espliciti un'opzione per l'assoggettamento a Iva dell'operazione.

Imposta di trascrizione

Per le cessioni di fabbricati strumentali da parte di soggetti Iva (che scontano l'imposta fissa di registro) viene introdotto un nuovo aggravio: l'aliquota del 3% a titolo di imposta di trascrizione e dell' 1% a titolo di imposta catastale.