



Studio CAVALLARI

Dott. Massimo Cavallari - Avv. Fulvio Cavallari - Rag. Roberto Cavallari
Via Albona, 30 35135 Padova tel. 049 613584



Manovra bis D.L. 223/2006

Cessioni di immobili infraquinquennali

Viene uniformato il trattamento fiscale per le cessioni di immobili acquisiti sia a titolo oneroso sia mediante donazione. Il periodo di cinque anni che rende imponibile la plusvalenza decorre non dalla data dell'acquisto a titolo gratuito, ma da quella di acquisto da parte del donante. Anche per il costo iniziale si fa riferimento a quello sostenuto dal donante.

Accertamento valore immobili in base al valore normale

Per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, l'accertamento è desunto in base al valore normale del bene medesimo.

Cessioni di immobili tra privati

Ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale degli atti aventi ad oggetto cessioni di immobili, si stabilisce l'obbligo, per le parti, di indicare nell'atto di cessione dell'immobile, il corrispettivo pattuito (la disposizione si inserisce nel co.497 della Finanziaria 2006).

Definizione di terreno edificabile

Ai fini Iva, Registro, IIRR e Ici, è stabilito che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Fabbricati di interesse storico o artistico

Le agevolazioni sulla determinazione del reddito di fabbricati di interesse storico – artistico sono limitate alle unità immobiliari vincolate – locate o meno – ad uso abitativo e, pertanto, non classificate catastalmente come negozio, magazzino, laboratorio, ufficio, immobile a destinazione speciale (norma di interpretazione autentica).

Indeducibilità ammortamento terreni

E' stabilito il principio della non ammortizzabilità dei terreni e delle aree occupate dai fabbricati strumentali in conformità ai principi contabili nazionali ed agli IAS, secondo i quali le imprese devono indicare separatamente (scorporare) in bilancio il valore del fabbricato da quello del terreno e non potranno ammortizzarlo. E' stata introdotta una misura percentuale di riduzione che misura in modo forfetario il costo del terreno.

Esenzione Iva cessione dei fabbricati

E' disposta l'esenzione Iva per tutte le cessioni e le locazioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato indipendentemente dalla tipologia (abitativa o strumentale) e dal soggetto locatore, fatta eccezione per le cessioni aventi ad oggetto immobili effettuate dal costruttore o dal soggetto che vi abbia effettuato interventi di ristrutturazione, purché intervenute entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento. La previsione determina di conseguenza l'indetraibilità dell'Iva assoluta all'atto degli acquisti di beni e servizi inerenti.

Terreni edificabili

Abrogazione dell'art.33, co.3 della L. n.388/00, che disponeva l'aliquota dell'1% ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa per i trasferimenti di immobili compresi in piani particolareggiati, con conseguente applicazione dell'aliquota ordinaria dell'8%.

Locazioni transitorie

Il canone minimo da dichiarare per evitare l'accertamento dovrà essere pari almeno al 20% del valore catastale dell'immobile, salvo che il canone non sia maggiore.

Locazioni prima casa

Per poter beneficiare delle detrazioni loro concesse i conduttori delle abitazioni che fruiscono del beneficio prima casa devono versare il canone con bonifico bancario.

Ristrutturazioni 41%

Le fatture dovranno espressamente indicare anche la manodopera.

Iva

- introduzione dell'elenco clienti fornitori;
- disposizioni agevolative in materia di imposta sul valore aggiunto (esonero dal versamento e dagli obblighi contabili) sui contribuenti minimi in franchigia;
- applicazione del sistema del *reverse-charge* alle prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore;
- a decorrere dal 1.09.06 l'attribuzione della P.Iva sarà subordinata a specifici controlli.

Delitti di omesso versamento iva e indebita compensazione

Sono state introdotte due nuove fattispecie delittuose:

- mancato versamento dell'Iva dovuta a seguito di dichiarazione;
- mancato versamento di somme complessivamente dovute per un anno solare, utilizzando, mediante il sistema della compensazione, crediti indebiti o inesistenti.

Versamenti telematici

Dal 1 ottobre 2006, i titolari di partita Iva dovranno effettuare esclusivamente con modalità telematiche i propri versamenti fiscali e previdenziali.

Ici

A decorrere dal 2007, viene soppresso l'obbligo della dichiarazione Ici. L'imposta sarà liquidata con il modello Unico o 730.

Conti correnti dedicati

Per gli esercenti arti e professioni, anche in forma associata, è fatto obbligo aprire uno o più conti correnti da dedicare esclusivamente alle operazioni connesse all'esercizio dell'attività. Per i compensi superiori a 100,00 euro sarà, inoltre, vietato il pagamento in contanti.

Studi di settore

Introduzione dell'applicazione dell'accertamento con le stesse modalità dei contribuenti in contabilità semplificata anche per i contribuenti in contabilità ordinaria e per i professionisti. In via transitoria, per il periodo 2005 (nonché per quello il cui termine di presentazione della dichiarazione scade successivamente all'entrata in vigore del decreto) è prevista la possibilità per i contribuenti di effettuare l'adeguamento agli studi di settore nel termine di presentazione della dichiarazione.

Concordato

Abrogazione del concordato e dell'annesso condono fiscale per il 2003 e 2004.

No tax area

E' prevista l'esclusione delle deduzioni per carichi di famiglia per la determinazione dell'imponibile delle addizionali Irpef e l'esclusione della *no tax area* per i soggetti non residenti.

Stock option

Riconduzione a tassazione ordinaria come redditi di lavoro dipendente delle plusvalenze maturate tra il valore delle azioni al momento dell'assegnazione e le somme corrisposte dal lavoratore.

Deducibilità dei contributi previdenziali e assistenziali sospesi

Nei periodi di imposta in cui i termini di versamento di contributi sono sospesi in conseguenza di calamità pubbliche, resta ferma la deducibilità degli stessi, se prevista da disposizioni di legge; detti contributi non sono ulteriormente dedotti o esclusi dal reddito nel periodo di imposta in cui sono versati. In via transitoria detti contributi sono dedotti o esclusi dal reddito nei periodi di imposta in cui sono versati solo se la deduzione o esclusione dal reddito non è stata già effettuata nei periodi di imposta, antecedenti a quello di entrata in vigore della norma in esame, in cui il versamento degli stessi è stato sospeso in conseguenza di calamità pubbliche.

Termini di presentazione delle dichiarazioni

Vengono modificati i termini di presentazione delle dichiarazioni dei redditi e versamento delle imposte.

Certificazione telematica dei corrispettivi

Nuove modalità di certificazione dei corrispettivi: a partire dal 1 gennaio 2007, la certificazione dei corrispettivi, effettuata generalmente mediante emissione di scontrini o di ricevute fiscali, viene sostituita dall'invio telematico degli importi all'A.F..

Ammortamento automobili

Viene esclusa la possibilità di dedurre quote di ammortamento anticipato per i mezzi di trasporto a motore utilizzati nell'esercizio dell'impresa.

Ammortamento beni immateriali

Si introduce la possibilità di dedurre in un lasso temporale più breve il costo dei diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, dei brevetti industriali, dei processi e *know how*.

Spese per studi e ricerche

E' prevista la deduzione extracontabile delle spese relative a studi e ricerche di sviluppo.

Società di comodo

Sono previste alcune misure di inasprimento.

Paradisi fiscali

Esclusione dal reddito delle imprese di tutti gli utili provenienti da Paesi a fiscalità privilegiata.

Acconti 2006 – soggetti Ires

In deroga allo Statuto del contribuente, si prevede che nella determinazione dell'acconto dovuto ai fini Ires, per il periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del decreto, si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le disposizioni del decreto; eventuali conguagli sono versati insieme alla seconda ovvero unica rata dell'acconto.

Contrasto al gioco illegale

Vengono introdotte misure di contrasto al gioco illegale.

Regole di concorrenza nel settore della distribuzione commerciale

- si eliminano i requisiti professionali previsti da leggi regionali per l'apertura di esercizi commerciali operanti in settori diversi da quello alimentare.
- si sopprime il parametro della distanza minima tra un esercizio ed un altro, ai fini della concessione dell'autorizzazione all'apertura di una determinata attività commerciale;
- scompare ogni forma di limitazione, fissata per legge o per via amministrativa, alla libera scelta dell'imprenditore di determinare l'assortimento merceologico del proprio esercizio commerciale, ritenuto più idoneo a soddisfare le esigenze dei consumatori;
- si cancellano i divieti generali, parziali o di limitazioni di ordine temporale per l'effettuazione di vendite promozionali scontate all'interno dei singoli esercizi commerciali, fatta eccezione delle tradizionali vendite di fine stagione e delle vendite sottocosto.

Sistema informativo dei prezzi dei prodotti agro-alimentari

Creazione di programmi di rilevazione dei prezzi dei prodotti agro-alimentari al fine di rendere pubbliche le variazioni di prezzo.

Liberalizzazione della produzione di pane

Abrogazione dei limiti alla produzione di pane e al numero di panifici.

Interventi nel campo dei farmaci

- i farmaci da banco o di automedicazione non soggetti a prescrizione medica potranno essere venduti al pubblico presso gli esercizi commerciali
- libertà di sconto sui farmaci
- il farmacista può essere titolare di più farmacie, associarsi per gestire più esercizi e non è più tenuto a rispettare il confine territoriale provinciale per lo svolgimento della propria attività
- viene eliminata l'incompatibilità tra l'attività all'ingrosso e attività al dettaglio
- abrogata la norma che consente all'erede di un farmacista di continuare ad essere titolari della farmacia di famiglia senza essere laureato ed iscritto all'albo.

Deroga al divieto di cumulo di licenze per il servizio di taxi

- i Comuni possono bandire pubblici concorsi e concorsi riservati a chi è già titolare di licenza
- taxi (in deroga alle attuali disposizioni) per l'assegnazione a titolo oneroso di licenze eccedenti la vigente programmazione numerica. I soggetti assegnatari delle nuove licenze non le possono cedere separatamente dalla licenza originaria. I proventi derivanti dall'assegnazione a titolo oneroso delle nuove licenze sono ripartiti tra i titolari di licenza taxi del medesimo comune che mantengono una sola licenza.

Clausole anticoncorrenziali in tema di rc-auto

- Agenti plurimandatari: sono nulli gli accordi tra compagnie di assicurazioni ed agenti per la vendita in esclusiva delle polizze Rc auto
- indennizzo diretto a carico della propria compagnia di assicurazione per danni a cose e persone di lieve entità (fino a 9 punti di invalidità).

Disposizioni di tutela della concorrenza nel settore dei servizi professionali

- Abrogazione delle tariffe minime e di pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti (*c.d. patto di quota lite*, ex 2233, co.3 c.c.)
- divieto di pubblicità
- divieto di fornire all'utenza servizi professionali di tipo interdisciplinare da parte di società di persone o associazioni tra professionisti,
- adeguamento delle norme deontologiche al 1.01.07.

Passaggi di proprietà di beni mobili registrati

Si prevede che l'autenticazione degli atti e delle dichiarazioni aventi ad oggetto l'alienazione di beni mobili registrati e rimorchi o la costituzione di diritti di garanzia sui medesimi può essere richiesta anche in Comune ed ai titolari degli Sportelli telematici dell'automobilista che sono tenuti a rilasciarla, gratuitamente salvo i previsti diritti di segreteria, nella stessa data della richiesta.

Condizioni contrattuali dei conti correnti bancari

A pena di inefficacia, qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere comunicata espressamente al cliente per iscritto, secondo modalità immediatamente comprensibili, con preavviso minimo di trenta giorni. Entro sessanta giorni dal ricevimento dalla comunicazione scritta, il cliente ha diritto di recedere senza penalità e senza spese di chiusura e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Tutela dei consumatori

Si istituisce l'azione collettiva (*c.d. class action*) a tutela dei consumatori e degli utenti in conformità con la normativa comunitaria. In particolare, si prevede che le associazioni di consumatori e utenti riconosciute dal Ministro dello Sviluppo Economico, le associazioni di professionisti e le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura possono richiedere al tribunale del luogo dove ha la residenza o la sede il convenuto la condanna al risarcimento dei danni e la restituzione di somme dovute direttamente ai singoli consumatori o utenti interessati, in conseguenza di atti illeciti commessi nell'ambito di rapporti giuridici relativi a contratti di atti illeciti extracontrattuali, di pratiche commerciali illecite o di comportamenti anticoncorrenziali, sempre che ledano i diritti di una pluralità di consumatori o di utenti. La proposizione dell'azione collettiva produce l'effetto interruttivo della prescrizione dei crediti riguardanti il risarcimento del danno, anche nei confronti dei singoli consumatori o utenti

Studio Cavallari Dott. Massimo

www.studiocavallari.it