



Lunedì 10/07/2006

## IMMOBILI DI FRONTE ALLA RIFORMA

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

tratto da [www.fiscooggi.it](http://www.fiscooggi.it)

Gli interventi di contrasto all'evasione dell'imposta sul valore aggiunto non interessano solo il settore edile, ma anche quello degli autoveicoli

Settore immobiliare

Numerosi sono gli interventi contenuti nel decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 che riguardano il settore immobiliare e che sono rivolti, principalmente, a contrastare l'evasione fiscale in questo ambito.

In particolare, l'articolo 35, comma 5, del DL introduce un nuovo comma nell'articolo 17 del Dpr 633 del 1972, che interviene nei rapporti tra subappaltatore e appaltatore, nel settore edile, al fine di rendere quest'ultimo responsabile dei versamenti dell'Iva dovuta per i servizi resi dal primo.

La citata disposizione, infatti, prevede che per le prestazioni di servizi rese da subappaltatori nei confronti di imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di immobili, ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore, al pagamento dell'Iva è tenuto quest'ultimo soggetto attraverso il cosiddetto meccanismo del reverse charge.

Pertanto, il subappaltatore, per i servizi resi, dovrà emettere fattura senza addebito d'imposta e successivamente l'appaltatore provvederà a integrare la fattura ricevuta con l'indicazione dell'aliquota e della corrispondente imposta, annotandola nel registro degli acquisti e in quello delle vendite, rendendosi in tal modo debitore dell'imposta.

E' importante evidenziare che il successivo comma 6 del citato articolo 35 precisa che l'applicazione delle misure sopra descritte è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea, ai sensi dell'articolo 27 della direttiva 77/388/Cee del 17 maggio 1977.

Un'altra disposizione contenuta nel decreto in esame, con importanti riflessi nel settore immobiliare, è quella contenuta nel successivo comma 8 dell'articolo 35, con la quale viene previsto che tutti i trasferimenti immobiliari sono esenti da Iva, a esclusione di quelli effettuati dai costruttori entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

In sostanza, la disposizione sopra accennata modifica i numeri 8) e 8)-bis dell'articolo 10 del Dpr 633/72 disponendo, rispetto al passato, che rientrano tra le operazioni esenti anche le locazioni aventi a oggetto beni strumentali per natura e fabbricati abitativi locati da imprese che li hanno costruiti per la vendita (prima considerate imponibili), nonché le cessioni di fabbricati di ogni tipo ad esclusione di quelle effettuate entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori da parte di imprese costruttrici.

Con riferimento a quest'ultima modifica, pertanto, il legislatore ha voluto includere tra le operazioni esenti anche le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da imprese costruttrici, da imprese che vi hanno eseguito ristrutturazioni o da imprese che hanno per oggetto della propria attività la compravendita degli stessi, che in base alla normativa previgente erano, invece, considerate imponibili.

Tale mutamento comporta, di conseguenza, che l'Iva assolta sugli acquisti afferenti le predette operazioni non è più detraibile, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, del Dpr 633/72. Pertanto, in sede di prima applicazione delle disposizioni sopra evidenziate, i soggetti interessati sono tenuti a operare la rettifica alla



detrazione, secondo le disposizioni di cui all'articolo 19-bis2, riversando all'erario l'imposta precedentemente detratta in relazione agli acquisti effettuati nell'ambito delle attività adesso considerate esenti.

Al fine di non rendere eccessivamente onerosa la predetta rettifica, il successivo comma 9 del citato articolo 35 dispone che il relativo versamento è effettuato in tre rate annuali, entro il termine per il versamento dell'acconto Iva (27 dicembre 2006 per la prima rata), potendo usufruire anche della compensazione orizzontale di cui all'articolo 17 del Dlgs 241/97, ovvero utilizzando i crediti risultanti dalle liquidazioni periodiche.

#### Sanzioni

Con lo scopo di contrastare l'evasione dell'Iva derivante da mancato versamento, il comma 7 dell'articolo 35 del decreto legge in argomento introduce nel Dlgs n. 74 del 2000 l'articolo 10-ter, che prevede una nuova fattispecie delittuosa.

In base a tale disposizione, il contribuente che omette di versare l'imposta sul valore aggiunto risultante da dichiarazione annuale entro il termine per il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta successivo è punito con la reclusione da sei mesi a due anni.

La presente norma, in analogia a quanto già previsto per l'omesso versamento delle ritenute, scatta esclusivamente qualora l'Iva non versata risulta superiore a 50mila euro.

Il citato comma 7, inoltre, introduce anche il nuovo articolo 10-quater rubricato "indebita compensazione" che, in realtà, non riguarda esclusivamente l'imposta sul valore aggiunto. Tale disposizione, infatti, prevede che la stessa sanzione di cui all'articolo 10-bis, con gli stessi limiti, si applica anche qualora non siano versate le somme dovute, utilizzando in compensazione crediti non spettanti o inesistenti.

#### Mezzi di trasporto

La previsione contenuta nel comma 11 dell'articolo 35 del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 si preoccupa di contrastare i crescenti abusi delle disposizioni fiscali nel settore degli autoveicoli.

In particolare, la citata norma dispone che con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, sentito il dipartimento per i Trasporti terrestri del ministero dei Trasporti, sono individuati i veicoli che, indipendentemente della categoria di omologazione, possono essere utilizzati anche per il trasporto privato di persone, e quindi, in sostanza, essere utilizzati anche a fini personali piuttosto che per l'esercizio dell'attività.

Pertanto, i suddetti veicoli, pur se immatricolati come autocarri da lavoro, subiscono le stesse limitazioni fiscali previste ai fini delle imposte dirette dall'articolo 164, comma 1, lettera b), del Tuir, e, ai fini dell'Iva, dall'articolo 19-bis1, comma 1, lettera c), del Dpr 633 del 1972.

#### Partita Iva

Al fine di realizzare un controllo preventivo sugli operatori economici che intendono iniziare una nuova attività, il comma 18 dell'articolo 37 del decreto legge in argomento introduce i nuovi commi 15-bis e 15-ter nell'articolo 35 del Dpr 633 del 1972.

Con tale disposizione, è previsto che, prima di rilasciare il numero di partita Iva, l'Amministrazione finanziaria dovrà effettuare dei riscontri automatizzati ovvero degli accessi nel luogo di esercizio dell'attività,



---

al fine di rilevare elementi di rischio connessi al rilascio dello stesso.

Il legislatore, in sostanza, ha voluto anticipare la verifica dei potenziali contribuenti Iva in modo tale da impedire l'attribuzione della partita Iva anche a quei soggetti che nascono con il solo scopo di porre in essere attività evasive.

Sul piano operativo, il citato comma 15-ter rimanda a un successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate l'individuazione delle specifiche informazioni da richiedere nella dichiarazione di inizio attività e le tipologie di contribuenti per i quali il numero di partita Iva potrà essere attribuito dietro rilascio di polizza fidejussoria o di fidejussione bancaria. Con lo stesso provvedimento, inoltre, saranno definite le modalità per l'attribuzione temporanea di un numero di partita Iva provvisorio.

Gianluca Martani