

LE ULTIME NOVITA' FISCALI INTRODOTTE DALLA LEGGE FINANZIARIA 2007

Comma 6

Abolita la no tax area e ripristinate le detrazioni di imposta

Vengono completamente riscritte le norme basilari in tema di Irpef, con un ritorno al passato rispetto alla precedente impostazione. In particolare si dispone:

- un nuovo piano di scaglioni e di aliquote, con l'abrogazione del contributo di solidarietà che costituiva, di fatto, un'ulteriore aliquota;
- l'abrogazione dei meccanismi di no tax area e della no tax family area, con la reintroduzione del meccanismo delle detrazioni di imposta per familiari a carico, redditi di lavoro dipendente e altri redditi;
- una norma antielusiva che regola l'assegnazione delle detrazioni per figli a carico nell'ipotesi di genitori separati o divorziati.

IRPEF: NUOVA STRUTTURA DELL'IMPOSTA, DEDUZIONI E DETRAZIONI

Aliquote e scaglioni IRPEF

DAL 2007		FINO AL 2006	
REDDITO PER SCAGLIONI	ALIQUTA	REDDITO PER SCAGLIONI	ALIQUTA
Fino a € 15.000	23%	Fino a € 26.000	23%
Oltre € 15.000 fino a € 28.000	27%	Oltre € 26.000 fino a € 33.500	33%
Oltre € 28.000 fino a € 55.000	38%	Oltre € 33.500 fino a € 100.000	39%
Oltre € 55.000 fino a € 75.000	41%		
Oltre € 75.000	43%	Oltre € 100.000	39% + 4%

Co. 142 - 144

Riscritte le norme in tema di addizionali comunali Irpef

- I Comuni possono disporre la variazione dell'aliquota diversamente dal blocco precedentemente vigente; la delibera assume efficacia dalla data di pubblicazione nel sito informatico;
- è possibile stabilire una soglia di esenzione in ragione del possesso di specifici requisiti di reddito;
- l'addizionale è dovuta alla Provincia e al Comune nel quale il contribuente ha il domicilio fiscale alla data del 1 gennaio dell'anno;
- istituito l'obbligo di versamento dell'addizionale anche in acconto (misura del 30%), applicando le nuove aliquote (se approvate entro il 15 febbraio) al reddito imponibile dell'anno precedente;
 - l'acconto è dovuto anche per i lavoratori dipendenti e trattenuto dal sostituto di imposta (massimo di nove rate mensili). Il saldo dell'addizionale dovuta è determinato all'atto delle operazioni di conguaglio e il relativo importo è trattenuto in un numero max di 11 rate;
- a decorrere dall'anno d'imposta 2007, il versamento dell'addizionale comunale all'Irpef è effettuato direttamente ai Comuni di riferimento, attraverso apposito codice tributo assegnato a ciascun Comune.

Co. 310

Eliminazione imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessione di aree edificabili

L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessione di immobili introdotta con L. n. 266/05 e modificata nella misura (dal 12,50 al 20%) con D.L. n. 262/06, si applicherà solo sulle plusvalenze da cessioni di fabbricati e non più su quelle da cessioni di aree fabbricabili.

Co. 319

Detrazioni per oneri e spese

Previste nuove detrazioni del 19% per:

- spese, nel massimo di € 210,00 annui, per iscrizione annuale o abbonamento a palestre e simili;
- canoni di locazione, nel massimo di € 2.633,00, per studenti universitari che seguono corsi in province diverse da quelle della città di residenza e distanti da quest'ultima almeno 100 km;
- spese, nel massimo di € 2.100,00, per addetti all'assistenza personale nei casi di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana, ma solo se il reddito non supera € 40.000 l'anno.

Co. 344

Riqualificazione energetica di edifici esistenti

È concessa una detrazione di imposta pari al 55% degli importi per spese sostenute e documentate, effettivamente rimaste a carico del contribuente, relative a interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che rispettino determinati requisiti tecnici di risparmio. La detrazione spetta, per il solo 2007, sino a un massimo di € 100.000,00, da ripartire in 3 quote annuali di pari importo.

Co. 345

Coperture, pavimenti e finestre

È concessa una detrazione di imposta pari al 55% degli importi per spese sostenute e documentate, effettivamente rimaste a carico del contribuente, relative a interventi su strutture opache verticali, orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi che rispettino determinati requisiti tecnici di trasmittanza tecnica. La detrazione spetta, per il solo 2007, sino a un massimo di € 60.000,00, da ripartire in 3 quote annuali di pari importo.

Co. 346

Pannelli solari

È concessa una detrazione di imposta pari al 55% degli importi per spese sostenute e documentate, effettivamente rimaste a carico del contribuente, relative all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e Università. La detrazione spetta, per il solo 2007, sino ad un massimo di € 60.000,00, da ripartire in 3 quote annuali di pari importo.

Co. 347

Impianti di climatizzazione invernale

È concessa una detrazione di imposta pari al 55% degli importi per spese sostenute e documentate, effettivamente rimaste a carico del contribuente, relative a interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. La detrazione spetta, per il solo 2007, sino a un massimo di € 30.000,00 da ripartire in 3 quote annuali di pari importo.

Co. 350

Pannelli solari

Nel permesso a costruire nuovi edifici deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica dotati di una capacità minima non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

Co. 351, 352

Contributo per nuovi edifici ad efficienza energetica

Gli edifici di nuova realizzazione di volumetria complessiva superiore a 10.000 metri cubi (inizio lavori entro il 31 dicembre 2007 e fine lavori entro 3 anni successivi) che conseguono valori limite di fabbisogno di energia primaria e per il condizionamento estivo e l'illuminazione, hanno diritto a un contributo del 55% degli extra costi sostenuti, incluse le maggiori spese di progettazione, da attingersi da uno specifico fondo.

Co.387 – 388

Agevolazioni 36% per recupero patrimonio edilizio

- Prorogate sino al 31.12.2007 le agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio nella misura del 36%, con un massimale di spesa di € 48.000,00;
- prorogata la possibilità di ottenere l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% alle prestazioni di manutenzione, con la limitazione dei beni significativi ed alla condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

Co. 400

Rette asili nido

- Prorogate, per il periodo di imposta 2006, le detrazioni del 19% sulle spese documentate sostenute dai genitori per il pagamento di rette relative alla frequenza di asili nido;
- importo massimo di spesa € 632,00 annui per ogni figlio ospitato negli stessi.

Co.28 - 29

Codice fiscale sugli scontrini della farmacia

Dal 1 luglio 2007 le spese mediche valide per la deduzione o la detrazione, dovranno essere certificate con fattura o scontrino fiscale portante la descrizione del prodotto acquistato e l'indicazione del codice fiscale del destinatario del farmaco. Solo fino al 31 dicembre 2007, l'apposizione del codice fiscale può essere effettuata in un momento successivo all'acquisto se l'acquirente non è il destinatario e non ne conosce il codice o non ha con sé la tessera sanitaria di quest'ultimo (a mano sullo scontrino da parte dell'interessato).

Co. 46

Agenzie di mediazione immobiliare e preliminari

Gli agenti di affari in mediazione, iscritti all'apposito ruolo, hanno l'obbligo di registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari. Gli stessi sono solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

Co. 47

Incrementate le sanzioni per mediatori abusivi

L'irregolare svolgimento dell'attività di mediatore è sanzionata con una somma compresa fra € 7.500,00 e € 15.000,00.

Co. 48 – 49

Contenuto dei rogiti immobiliari

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata a Iva, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo e dell'intervento di un mediatore, com-

preso il numero di iscrizione al ruolo. In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo il notaio è obbligato a effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza. L'indicazione delle modalità di pagamento riguarda esclusivamente i versamenti effettuati dal 4 luglio 2006 in avanti.

Co. 307

Individuazione del valore normale nelle transazioni immobiliari

Per rendere applicabili le nuove disposizioni in tema di accertamento delle transazioni immobiliari (Iva, imposte dirette, registro) con un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate sono individuati, periodicamente, i criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati ceduti.

Co. 292

Immobili – effetti transitori della manovra estiva

Risolve la questione degli effetti transitori del D.L. n. 223/06 convertito con rilevanti modificazioni dalla L. n. 248/06 in tema di applicazione di Iva o registro alle transazioni immobiliari compiute dal 4 luglio 2006. In particolare è previsto che:

- regola generale: è cristallizzato il regime (Iva o registro) applicabile al momento della cessione;
- deroga: il cedente o locatore può optare per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, in presenza dei presupposti ivi previsti; in caso di opzione l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali sono dovute sulla base delle regole derivanti dalla legge di conversione;
- modalità di esercizio della deroga: il cedente o locatore che intende esercitare l'opzione per ipotesi diverse da quelle disciplinate dall'art. 35, co. 10-quinquies, del citato decreto legge, ne dà comunicazione nella dichiarazione annuale Iva per il 2006;
- modalità di recupero dell'eccedenza di registro: per le cessioni, l'eventuale eccedenza dell'imposta di registro conseguente all'effettuazione dell'opzione è compensata con i maggiori importi dovuti ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, fermo restando la possibilità di chiedere il rimborso per gli importi che non trovano capienza in tale compensazione.

Co. 306

Registro 1% sulle aree

La riduzione dell'aliquota del registro all'1% si applica nel caso di acquisto di aree per iniziative finalizzate a opere di edilizia residenziale convenzionata (e non più anche pubblica). L'ampliamento della previsione ha effetto dal 1 gennaio 2007.

Co. 309

Registro - regola del prezzo valore

La regola del prezzo valore per le cessioni di fabbricati di cui al co. 497 della L. n. 266/05 è estesa a decorrere dal 2007. Infatti, l'opzione è esercitabile al ricorrere dei seguenti requisiti:

- il cedente può essere sia un privato sia un imprenditore, a condizione che la transazione sia assoggettata a registro;
- l'acquirente deve essere privato cittadino;
- il fabbricato compravenduto deve avere destinazione abitativa o deve essere una pertinenza di un fabbricato a destinazione abitativa.

Co. 330

Cessioni e locazioni di immobili: estensione del regime Iva

In deroga alle nuove norme della manovra estiva, viene previsto che:

- sono soggette a Iva del 10% le locazioni con contratto di durata non inferiore a 4 anni, di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti o vi hanno realizzato interventi di ristrutturazione profonda entro 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- la cessione dei suddetti fabbricati, se locati come sopra, sconta Iva in caso di cessione, indipendentemente dal momento di effettuazione della stessa.

Co. 384

Iva – aliquote

Modificata la voce 122) della tabella A, parte III, del DPR n. 633/72 (beni e servizi ad aliquota 10%) che ora comprende:

- prestazioni di servizi e forniture di apparecchiature e materiali relativi alla fornitura di energia termica per uso domestico attraverso reti pubbliche di teleriscaldamento o nell'ambito del contratto servizio energia (art. 11, co. 1, del DPR n. 412 del 26 agosto 1993); incluse le forniture di energia prodotta da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione a alto rendimento; alle forniture di energia da altre fonti, sotto qualsiasi forma, si applica l'aliquota ordinaria. A condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

Co. 387 – 388

Agevolazioni 36% per recupero patrimonio edilizio

Alle prestazioni, fatturate dal 01.01.2007, aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, co.1, lett. a), b), c) e d), della L. n. 457 del 5 agosto 1978, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, si applica l'aliquota Iva del 10%, con la limitazione dei beni significativi, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni. Le agevolazioni di cui sopra, spettano il limite della spesa agevolabile per tale anno è fissato a € 48.000,00 per unità immobiliare oggetto di intervento.

Non è riproposta la possibilità di usufruire dell'incentivo fiscale in esame anche da parte dei soggetti acquirenti o assegnatari di un'unità immobiliare facente parte di un edificio complessivamente sottoposto a restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie.

Co. 389

Abbattimento barriere architettoniche negli esercizi commerciali

Istituito un apposito fondo di 5 milioni di euro per l'erogazione di contributi ai gestori di esercizi commerciali che provvedono, entro il 31 dicembre 2007, all'eliminazione di barriere architettoniche nei locali aperti al pubblico.

Co. 77 – 79

Successioni e donazioni

Previsti assestamenti alle norme in tema di successioni e donazioni introdotte dal D.L. n. 262/2006; in particolare:

- a favore dei fratelli/sorelle è prevista una franchigia individuale di € 100.000,00;
- introdotta una franchigia maggiorata di € 1.500.000,00 per la devoluzione a soggetti portatori di handicap;
- previsto un particolare regime di esenzione (senza erosione della franchigia), per i trasferimenti di aziende o di partecipazioni mediante le quali è acquisito o integrato il controllo, se i beneficiari proseguono l'impresa o detengono il controllo per un periodo di cinque anni; il mancato rispetto del vincolo temporale comporta la decadenza dei benefici e l'applicazione delle sanzioni;

- prevista l'esclusione dell'avviamento nella valutazione delle aziende trasferite;
- reintrodotta il termine di 12 mesi dalla data di apertura della successione per la presentazione della dichiarazione di successione stessa;
- previsto l'effetto retrodatato al 3 ottobre 2006 per le successioni, mentre per le donazioni le nuove misure si applicano agli atti formati dal 1 gennaio 2007.

Comma 101 – 105

Ici. Dichiarazioni 2007

A decorrere dall'anno 2008, nella dichiarazione dei redditi presentata dai contribuenti Irpef, per ciascun fabbricato è specificato:

- oltre all'indirizzo, l'identificativo dell'immobile stesso costituito dal codice del Comune, dal foglio, dalla sezione, dalla particella e dal subalterno;
- l'importo dell'Ici pagata nell'anno precedente.

Il contribuente è tenuto ad indicare questi dati nelle dichiarazioni successive, solo se intervengono delle variazioni, anche che riguardino uno solo di essi.

La dichiarazione dei redditi presentata dai soggetti di cui all'art. 73, co.1, lett. a) e b), del Tuir in relazione ai periodi d'imposta in corso al 31 dicembre 2007, contiene tutte le indicazioni utili ai fini del trattamento dell'Ici. In sede di controllo delle dichiarazioni effettuato ai sensi dell'art. 36-bis del DPR n.600/73 si verifica il versamento dell'Ici relativa a ciascun fabbricato, nell'anno precedente. L'esito del controllo è trasmesso ai Comuni competenti. I Comuni trasmettono annualmente all'Agenzia del Territorio, per via telematica, i dati risultanti dall'esecuzione dei controlli Ici ove discordanti da quelli catastali, secondo modalità e nei termini stabiliti da apposito D.M..

Ici - dichiarazioni 2006

Nelle dichiarazioni dei redditi presentate nell'anno 2007, nel quadro relativo ai fabbricati, per ogni immobile deve essere indicato l'importo dell'Imposta Comunale sugli Immobili dovuta per l'anno precedente.

ICI

Co. 787

Modifiche ICI

E' soppresso il comma 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92, secondo cui la base imponibile dei fabbricati non iscritti in catasto è determinata sulla base dei fabbricati simili già iscritti.

E' specificato che per abitazione principale del soggetto passivo si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.

Per gli immobili compresi in procedura di fallimento/liquidazione coatta amministrativa, è previsto l'obbligo per il curatore/commissario liquidatore di presentare al Comune, entro 90 giorni dalla nomina, una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Lo stesso deve effettuare il versamento dell'ICI dovuta per il periodo di durata della procedura entro 3 mesi dalla data di trasferimento degli immobili. Passa da 90 a 60 giorni il termine per il pagamento delle somme liquidate a seguito di avviso di accertamento/liquidazione; in mancanza il Comune procede con la riscossione coattiva. E' altresì reintrodotta l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI.

In breve.....

Detrazione per interessi abitazione principale

Risoluzione Agenzia Entrate, 22.12.2006, n. 147/E

Per detrarre gli interessi passivi relativi al mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, è necessario disporre della documentazione attestante che la somma presa a mutuo è stata destinata all'acquisto dell'abitazione principale. Costituisce documentazione idonea il contratto di compravendita o di mutuo nel quale è riportata la manifestazione di detta volontà. In mancanza, il contribuente può richiedere alla banca mutuante una specifica dichiarazione. Se la banca non è in grado di attestare la destinazione della somma presa a mutuo, il contribuente può ricorrere ad una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, dichiarando che il mutuo è stato contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

OBBLIGO DI RITENUTA PER IL CONDOMINIO

È introdotto nel DPR n. 600/73 il nuovo art. 25-ter, in base al quale il condominio è tenuto ad operare una **ritenuta d'acconto pari al 4%** all'atto del pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a **contratti di appalto di opere o servizi** effettuate nell'esercizio d'impresa ancorché di natura occasionale ex art. 67, comma 1, lett. i), TUIR.

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E TASSAZIONE CATASTALE

Nell'ambito delle cessioni immobiliari **nei confronti di persone fisiche**, per le quali ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge n. 266/2005 l'acquirente richiede la tassazione sul valore catastale, è prevista la possibilità da parte dell'Ufficio di rettificare il corrispettivo pattuito ex art. 39, comma 1, lett. d), ultimo periodo, DPR n. 600/73.