



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

# ***La tassazione immobiliare alla luce della Finanziaria 2007***

## **“Le nuove misure di contrasto all’evasione ed all’elusione fiscale nei trasferimenti immobiliari”**

### **Sergio Gabrovec**

Imperia, 28 marzo 2007



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

**Il settore immobiliare è stato oggetto di numerosissime disposizioni tributarie che hanno modificato in modo sostanziale il sistema.**

**La ragione di interventi così importanti voluti dal legislatore è la presenza di rilevanti fenomeni di evasione e/o elusione che da molto tempo interessano proprio il settore in esame.**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***Iniziative legislative***

**Già con la Finanziaria 2005 il legislatore era intervenuto per contrastare questi fenomeni, ma soprattutto importanti per lo scopo sono stati la manovra Visco-Bersani e la Finanziaria 2007. Norme di riferimento sono l'art. 35 del D.L. 223/2006 e la L. 296/2006.**



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***Il potenziamento dei controlli***

**La circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007 ha approfondito l'esame delle novità legislative, con particolare riferimento alle metodologie di valutazione degli immobili, alla selezione degli atti da sottoporre al controllo, all'estensione dei poteri di controllo, alle indagini finanziarie.**



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

**Per prima cosa inquadrriamo alcuni dei provvedimenti di carattere generale che hanno modificato l'impianto normativo sotto l'ottica del contrasto alle violazioni.**

**Poi quelli specifici che hanno ampliato la base imponibile ai fini dell'accertamento e potenziato i poteri di controllo.**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***Frodi, lavoro nero, evasione, fatture false, elusione***

**Le criticità più rilevanti emerse anche in Liguria, con riguardo alla compravendita di immobili, alla loro costruzione e gestione, riguardano fenomeni di natura fraudolenta con richieste illecite di rimborsi iva, fatture false negli appalti, lavoro nero, evasioni nelle compravendite, aspetti anche di pura elusione.**



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

Gli interventi del legislatore sono orientati ad eliminare alla radice la possibilità della violazione (iva esente sulle compravendite, reverse charge nei sub appalti, ecc.)

# **Recupero della base imponibile L'accertamento**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

Le novità introdotte dal legislatore ampliano la possibilità dell'accertamento nel settore delle imposte dirette, dell'Iva e dell'imposta di registro, quando nelle cessioni immobiliari effettuate dalle imprese il valore normale del bene sia superiore al corrispettivo dichiarato dalle parti.

Tranne che nell'ipotesi di acquisto di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze da parte di persona fisica (modifica Finanziaria 2007) nel qual caso è prevista la possibilità di dichiarare il valore catastale. In precedenza occorreva che entrambi le parti fossero privati.



Camera di Commercio  
Imperia



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***La rettifica del valore Imposta di registro***

Anche per l'imposta di registro tornano applicabili le disposizioni generali che consentono all'Ufficio di rettificare il valore dichiarato sulla base del valore venale, fatta eccezione per le unità immobiliari ad uso abitazione e relative pertinenze, ove l'acquirente è il soggetto privato che richieda espressamente nel rogito che la transazione sia ammessa al criterio della valutazione automatica.

**Resta l'obbligo di indicare nell'atto il prezzo effettivamente pagato, per la trasparenza dell'operazione.**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Valore normale**

**Per VALORE NORMALE si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie e simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi (art. 14 Dpr 633/1972 e art. 9 TUIR). Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia sono individuati periodicamente i criteri utili per determinare il valore normale degli immobili.**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***L'atto di trasferimento Dichiarazione sostitutiva***

Trasparenza nei pagamenti, obbligo di indicare negli atti di cessione degli immobili, in modo analitico, le modalità di pagamento, con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, la presenza eventuale del mediatore con l'indicazione delle relative spese sostenute, le modalità di pagamento, il numero di partita iva, il numero di iscrizione al ruolo degli agenti.

**L'incompleta o mendace indicazione di tali dati ha importanti conseguenze sulla tassazione dell'atto (base imponibile reale).**



Camera di Commercio  
Imperia



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Accessi, verifiche, richieste Ampliati i poteri per i controlli**

**Estensione, anche ai fini  
dell'imposta di Registro, dei  
poteri di cui agli artt. 32 e 33  
del Dpr 600/1973, per gli  
accessi e le verifiche e per le  
richieste di notizie o documenti.**



Camera di Commercio  
Imperia



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Circ. 6/E del 2007**

**La circolare precisa, a titolo di esempio, che si potrà ora accedere nei locali nei quali si esercita attività di intermediazione immobiliare, per acquisire dati e notizie riguardanti le mediazioni svolte, raffrontandole con le dichiarazioni sostitutive rese in atto dalle parti contraenti, rilevando l'eventuale omessa registrazione, per controllare la sussistenza dei requisiti per le agevolazioni fiscali, ecc.**

# **Le indagini finanziarie L'anagrafe dei conti**



Camera di Commercio  
Imperia



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

**Nuovi poteri in materia di indagini finanziarie (è stata ampliata la tipologia dei soggetti tenuti a fornire informazioni; ridotti i tempi per la risposta telematica; esteso l'ambito oggettivo di indagine a qualsiasi rapporto intrattenuto ed operazione effettuata) e di accesso nell'Anagrafe dei rapporti di conto e di deposito (richiesta su di un contribuente specifico)**

# Programma dei controlli anno 2007



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

La circolare 2/E del 2007, che fornisce i primi indirizzi operativi per il 2007 nella prevenzione ed il contrasto all'evasione, dispone, quale primo obiettivo da perseguire, il controllo di posizioni soggettive interessate da fenomeni evasivi e fraudolenti proprio nel settore immobiliare e dell'edilizia.



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **L'elusione**

### **Società non operative**

### **Società esterovestite**

- Per le società non operative vige la presunzione che tale inoperosità sia a fini speculativi o nell'interesse dei soci o per nascondere l'effettivo proprietario dei beni, avvalendosi delle più favorevoli norme dettate per le società.
- Particolare attenzione anche per quelle società con sede all'estero per le quali è possibile presumere la residenza in Italia, quando sono controllate da soggetti residenti in Italia o sono amministrati da un consiglio di amministrazione formato in prevalenza da consiglieri residenti in Italia.

# **Società non operative Novità**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

**Le modifiche apportate nel 2006 hanno reso più efficaci le disposizioni sulle società non operative (interpello, presunzione legale, limitazioni alla detraibilità dell'Iva, Irap, eliminazione dell'esclusione diretta per il soggetto che non si trova in periodo di normale svolgimento dell'attività, ecc.)**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Società non operative art. 30 legge 724/1994**

Condizione di non operatività: la media dei ricavi, degli incrementi di rimanenze, e dei proventi, esclusi quelli straordinari, risultanti dal conto economico dell'esercizio e dei due precedenti è inferiore alla somma di importi calcolati con determinate percentuali (2% del valore delle partecipazioni; 6% del valore degli immobili o 5% per gli A/10 e 4% per gli abitativi; 15% del valore delle altre immobilizzazioni) con riduzioni previste per le società con beni situati in comuni < 1.000 abitanti



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***Società non operative***

**Al verificarsi della condizione di non operatività si presume che il reddito del periodo d'imposta non sia inferiore alla somma degli importi derivanti dall'applicazione di percentuali sui beni (1,5% sulle partecipazioni; 4,75% o 3% sugli immobili non o abitativi; 12% altre immobilizzazioni)**

# **Società non operative**

## **Casi di esclusione**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

- **Soggetti obbligati a costituirsi sotto forma di società di capitali;**
- **Società che si trovano nel primo periodo di imposta**
- **Soggetti in amministrazione controllata o straordinaria (anche in fallimento o in liquidazione coatta amministrativa)**
- **Società o enti che controllano società ed enti i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati italiani ed esteri;**
- **Società esercenti pubblici servizi di trasporto;**
- **Società con un numero di soci non inferiore a 100;**
- **Le non operative che entro il 31 maggio 2007 deliberino lo scioglimento o la trasformazione in società semplice**



Camera di Commercio  
Imperia



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***Interpello disapplicativo***

**La disapplicazione della  
normativa sulle società non  
operative è possibile solo  
attraverso l'interpello, ex art.  
37bis, comma 8, Dpr 600/1973,  
che consente l'impugnazione  
dell'eventuale accertamento**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## ***L'istanza***

**Nell'istanza, da presentare preventivamente rispetto alla dichiarazione, al Direttore Regionale dell'Agenzia per il tramite dell'Ufficio locale, si dovranno indicare le oggettive situazioni che hanno impedito di superare il test di operatività**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Alcune oggettive situazioni** *(circolari 5/E e 14/E del 2007)*

- **La società immobiliare ha iscritte in bilancio immobilizzazioni in corso di realizzazione (possibile disapplicazione parziale)**
- **La società immobiliare dimostra di non poter praticare canoni di locazioni sufficienti per superare il test (canoni di mercato)**
- **La società con partecipazioni dimostra che anche l'eventuale distribuzione di tutti gli utili non sarebbe sufficiente per evidenziare proventi pari a quelli minimi**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Altre oggettive situazioni** *(circolari 5/E e 14/E del 2007)*

- **La società immobiliare è in liquidazione e dimostra che sta perseguendo il realizzo del patrimonio sociale;**
- **La società dimostra che la costruzione si è protratta per cause non dipendenti dalla sua volontà (non sono state concesse le necessarie autorizzazioni, ecc.);**
- **La società svolge un'attività di ricerca propedeutica all'esercizio di altra attività produttiva.**

## Situazioni elusive due esempi



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

- **Società immobiliare in liquidazione con immobile utilizzato dai soci;**
- **Società immobiliare che abbia sostenuto costi eccezionali per ristrutturare propri immobili ceduti in locazione a propri soci (anche se locati a prezzi di mercato)**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Conseguenze derivanti dalla non operatività**

- **Ai fini Iva l'eccedenza di credito non è rimborsabile o compensabile e si perde qualora per tre esercizi consecutivi la società ponga in essere operazioni iva inferiori ai ricavi minimi**
- **Ai fini Irap si presume che il valore della produzione netta non sia inferiore al reddito minimo aumentato del costo del personale**



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## **Società non operative (scioglimento o trasformazione)**

- **Le società che nel 2006 non hanno realizzato i ricavi minimi e che hanno tutti soci persone fisiche, entro il 31 maggio possono deliberare lo scioglimento o la trasformazione in società semplice, con il pagamento dell'imposta sostitutiva del 25% (perdite esercizi precedenti non ammesse in deduzione)**
- **Per i soci si realizza un utile da distribuzione. In caso di liquidazione l'assegnazione ai soci sconta l'aliquota di registro dell' 1%.**
- **Nella trasformazione in società semplice l'operazione è soggetta ad iva**