

**Collegio dei Costruttori Edili di Brescia e Provincia
Gruppo Giovani**

Le novità fiscali introdotte dalla Legge Finanziaria 2008

**La rivalutazione delle aree edificabili
e
La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires**

Renato Camodeca e Luca Scalvini

Dottori Commercialisti


Studio Camodeca Scalvini – Brescia

Brescia, 3 marzo 2008

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

La nuova norma (art. 96, T.U.)

“Gli interessi passivi e gli oneri assimilati, **diversi** da quelli compresi nel costo dei beni ai sensi dell’art. 110, c. 1, sono deducibili in ciascun periodo di imposta **fino a concorrenza** degli **interessi attivi e proventi assimilati**. L’eccedenza è deducibile nel limite del **30%** del **risultato operativo lordo della gestione caratteristica**”.



Il criterio, salvo eccezioni specificamente individuate, è generale.
Il criterio è fondato su un parametro quantitativo ancorato al bilancio.

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

Gli interessi passivi esclusi dalla limitazione di deducibilità

Sono in primo luogo esplicitamente esclusi dall'ambito di applicazione della norma gli interessi passivi capitalizzati sul costo dei beni ai sensi dell'art. 110, c. 1 del Testo Unico, ovvero:

- ✓ gli interessi passivi iscritti in aumento del costo dei beni materiali e immateriali strumentali (<immobili-**immobilizzazioni**>);
- ✓ gli interessi passivi sui prestiti contratti per la costruzione o ristrutturazione degli immobili alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa (<immobili-**magazzino**>).

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

Gli interessi passivi esclusi dalla limitazione di deducibilità

Sono poi **esclusi** dall'ambito di applicazione della norma:

- ✓ gli interessi passivi e gli oneri assimilati deducibili in quanto di importo pari a quello degli interessi attivi e oneri assimilati;
- ✓ gli interessi passivi impliciti derivanti da debiti di natura commerciale (resi espliciti in sede di bilancio e inseriti nella voce C17 di conto economico);
- ✓ *gli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione nelle società immobiliari di gestione ai sensi dell'art. 1, c. 36, l. 244/2007.*

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

Gli interessi passivi oggettivamente indeducibili

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della norma in quanto oggettivamente indeducibili:

- ✓ gli interessi passivi relativi ai beni immobili che generano proventi ai sensi dell'art. 90 del Testo Unico (immobili-patrimonio);
- ✓ Gli interessi passivi sulle obbligazioni aventi tassi di rendimenti effettivi superiori ai limiti di legge;
- ✓ Gli interessi passivi sugli importi versati dai soci persone fisiche alle società cooperative e ai loro consorzi alle condizioni e nei limiti stabiliti dalle norme vigenti.

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

Gli interessi rilevanti ai fini dell'applicazione della norma

Tenuto conto delle esclusioni di cui sopra, assumono conseguentemente rilevanza:

- ✓ tutti gli interessi passivi, e gli oneri assimilati, derivanti da un rapporto finanziario (inclusi nella voce C17 del conto economico); si considerano inoltre gli interessi impliciti nei canoni di leasing);
- ✓ tutti gli interessi attivi, e i proventi assimilati, derivanti da rapporti “aventi causa finanziaria” nonché da crediti di natura commerciale (inclusi nella voce C16 del conto economico).

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

Il “risultato operativo lordo della gestione caratteristica” (ROL)

Si tratta, in sostanza, del margine operativo lordo, ovvero della differenza fra valore e costi della produzione, questi ultimi al netto degli ammortamenti e dei canoni di locazione finanziaria.

Un esempio:

Descrizione	Lettera o numero dell'art. 2425 c.c.	€
Valore della produzione - Costi della produzione	A - B	15.000
+ Ammortamenti su beni materiali	B10a)	2.500
+ Ammortamenti su beni immateriali	B10b)	3.800
+ Canoni di leasing	B8 (di cui)	1.000
Risultato operativo lordo gestione caratteristica		22.300
30% del R.O.L.		6.690
limite massimo di deducibilità per gli interessi passivi		

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

La definizione delle regole di deducibilità attuale e futura

L'eccedenza degli interessi passivi rispetto a quelli attivi è deducibile nel limite del 30% del R.o.l.

La quota di R.o.l. prodotto a partire dal terzo periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31-12-07, non utilizzata per la deduzione degli interessi passivi, può essere portata ad incremento del R.o.l. dei successivi periodi d'imposta.

Un esempio:

Interessi passivi	4.540
Interessi attivi	-2.300
Eccedenza ex art. 96, c. 1	2.240
30% del ROL	6.690
Eccedenza di ROL riportabile	4.450

..dal 2010, poiché per il 2008 e il 2009 è prevista un altro tipo di agevolazione

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

La definizione delle regole di deducibilità attuale e futura

Con apposita norma transitoria, è stato previsto che:

- ✓ per il periodo 2008 il limite di deducibilità degli interessi passivi è aumentato di € 10.000;
- ✓ per il periodo 2009 il limite di deducibilità degli interessi passivi è aumentato di € 5.000.

Un esempio:

Interessi passivi	17.890
Interessi attivi	-250
Eccedenza ex art. 96, c. 1	17.640
30% del ROL	6.690
Franchigia fissa 2008	10.000
30% del ROL comprensivo di franchigia	16.690
Interessi deducibili	16.690
Interessi indeducibili - riportabili	950

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

La definizione delle regole di deducibilità attuale e futura

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati indeducibili in un determinato periodo d'imposta, diventano deducibili in periodi successivi se e nei limiti in cui in tali periodi l'importo degli interessi passivi e degli oneri assimilati di competenza eccedenti gli interessi attivi e i proventi assimilati sia inferiore al 30% del risultato lordo di competenza.

Un esempio:

Anno n	
Interessi passivi indeducibili - riportabili	950
Anno n+1	
Interessi passivi (C17)	13.240
30% del ROL	34.500
Interessi deducibili (anno n +1)	13.240
Interessi deducibili (anno n)	950
Totale	14.190
Eccedenza di ROL riportabile	20.310

La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

Le novità per le società di gestione immobiliare

L'art. 96, al c. 6, ha confermato le regole di indeducibilità assoluta degli interessi passivi se riferiti ad <immobili patrimonio> (art. 90, c. 2).

Tuttavia, in parziale deroga alla regola ricordata, nel c. 35 della l. 244/2007 è contenuta una norma di “interpretazione autentica” che ha reso deducibili i soli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli <immobili-patrimonio>.

Infine, il c. 36 della l. 244/2007 ha dato il via a un processo di riforma integrale della fiscalità diretta e indiretta delle società immobiliari di gestione, con modifiche che dovrebbero dispiegare i propri effetti già dall'esercizio 2008.

Ad oggi, è stata già prevista la deducibilità degli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su <immobili-patrimonio>.

L'ESTROMISSIONE DEGLI IMMOBILI DALL'IMPRESA INDIVIDUALE

Art.1, comma 37, Legge Finanziaria 2008 (n. 244/2007)

Soggetto: imprenditore individuale dal 30.11.2007 all' 01.01.2008

NON è possibile: affitto-usufrutto unica azienda ante 01.01.2008;
chiusura P.Iva ante 01.01.2008 (già autofatturato)

E' possibile: erede dell'imprenditore deceduto post 30.11.2007 con
prosecuzione attività de cuius;
donatario dell'azienda con prosecuzione dell'attività del
donante

Oggetto:

- immobile strumentale per destinazione: sono quelli utilizzati direttamente ed esclusivamente per l'esercizio dell'impresa (è ininfluyente la categoria catastale)

Art. 43, c.2, 1° periodo, DPR 917/1986

- immobile strumentale per natura, anche non oggetto di diretto utilizzo da parte dell'imprenditore individuale; B, C, D, E, A/10

Art. 43, c.2, 2° periodo, DPR 917/1986

(modifica ex D.L. 248 del 31.12.2007)

NON è possibile:

beni "merce"

beni "patrimonio"

beni in leasing

immobile ceduto ante 01.01.2008

E' possibile:

immobile concesso in locazione o comodato

immobile solo parzialmente di proprietà dell'imprenditore
(contestato col coniuge);

utilizzati promiscuamente

strumentali per natura, ma non utilizzati nell'esercizio d'impresa

Adempimenti:

scelta manifestata entro il 30.04.2008:

non sono segnalati adempimenti particolari, quindi vale il comportamento concludente; registrazioni a libro giornale, inventari e cespiti;

valenza dall' 01.01.2008:

l'immobile sarà quindi indicato nel quadro RB del successivo modello Unico;

pagamento imposta sostitutiva:

40% entro la presentazione di Unico 2008 (31.07.2008);
30% + interessi al 3% entro il 16.12.2008;
30% + interessi al 3% entro il 16.03.2009;

Calcolo imposta sostitutiva di Irpef, Irap e Iva:

IIDD: valore normale – costo fiscalmente riconosciuto (costo – f.do amm.to) x 10%

Iva: Iva applicabile al valore normale x 30%

(es. 100.000 + iva 20% = 20.000; il 30% di 20.000 è 6.000)

NON si paga l'Iva se: acquisto ante 01.01.1973;

acquisto da privato;

immobile apportato dal patrimonio personale dell'imprenditore;
se interventi di riparazione con detrazione iva, rettifica della
detrazione in dichiarazione annuale per i decimi mancanti.

Valore normale: rendita catastale x 1,05 x 40,8 (categorie C/1 ed E)

x 60 (categorie A/10 e D);

x 140 (categoria B);

x 120 (altre categorie: A esclusa A/10 e C
esclusa C/1)

E' possibile: - anche per bene in comunione, col conteggio sulla sola quota di spettanza
dell'imprenditore;

- anche in mancanza di imposta del 10% per differenza negativa (è il caso
degli acquisti recenti)

Conclusioni:

senza l'estromissione, la cessione dell'immobile verrebbe effettuata a "valore normale";

ai fini del quinquennio per la tassazione della plusvalenza, si considera la data dell'originario acquisto.

Riferimenti normativi:

Legge 244/2007, art.1, comma 37;

Art. 38-bis D.L. 248/2007;

Circolare Agenzia Entrate n. 12/E del 19.02.2008;

Circolare n. 9/E del 30.01.2002;

Circolare n. 40/E del 13.05.2002.

LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Art.1, comma 91, Legge Finanziaria 2008 (n. 244/2007)

Soggetto: persone fisiche, società semplici, enti non commerciali.

Oggetto: terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti all' 01.01.2008 non in regime di impresa.

E' possibile: terreni posseduti a titolo di nuda proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi

Adempimenti:

- entro il 30.6.2008: perizia giurata di stima che individui il valore all'1.1.2008;
- calcolo dell'imposta sostitutiva del 4% sul valore del terreno risultante dalla perizia;
- pagamento imposta sostitutiva in:
 - unica soluzione entro il 30.06.2008, oppure
 - tre rate al 30.06.2008, al 30.06.2009 + interessi al 3% e al 30.06.2010 + interessi al 3%.

E' possibile: è ammessa una nuova rivalutazione, con pagamento dell'imposta integrale ed eventuale richiesta di rimborso di quanto già pagato (ed omissione della 3^a rata).

L'importanza del pagamento dell'imposta sostitutiva:

- 1) condizione per l'utilizzo del valore rivalutato, è il pagamento dell'imposta sostitutiva, o almeno della 1^a rata;
- 2) la “rinuncia” alla rivalutazione, comporta comunque l'obbligo al pagamento integrale;
- 3) il versamento dell'imposta, o della prima rata, oltre i termini, travolgono la validità della rivalutazione;
- 4) il mancato pagamento della 2^a o della 3^a rata possono essere ravveduti.

Il valore peritato:

1. la perizia di stima deve essere redatta anteriormente alla cessione (anche per citarla nell'atto notarile);
2. il valore di acquisto rivalutato costituisce valore normale minimo di riferimento valido ai fini delle imposte sul reddito, dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale;
3. il valore rivalutato è utilizzato anche per atti di costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento (uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù prediale);
4. il valore iniziale da assumere per i terreni acquisiti per successione e donazione, è comunque quello indicato nell'atto di successione o donazione
5. il valore rivalutato (ad es. del terreno agricolo) può essere utilizzato anche se al momento della successiva cessione il terreno è divenuto edificabile;

Il valore peritato: (segue)

6. vi può essere un atto col valore del terreno diverso da quello periziato (ad es. per nuove condizioni urbanistiche o geologiche), ma con l'obbligo di evidenza nell'atto di vendita per l'esame dell'Ufficio impositore;
7. per i trasferimenti derivanti da esproprio, ai fini dell'imposta di registro rileva il minor valore di esproprio rispetto al valore di perizia;
8. le aree possedute in comunione pro indiviso possono essere oggetto di rivalutazione parziale;
9. la perizia stragiudiziale può essere asseverata presso notai, giudici di pace, cancelleria del Tribunale, da parte di ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali edili;
10. è possibile una rivalutazione parziale della sola zona edificabile, con l'evidenza nella perizia allo strumento urbanistico che la delimita, senza l'obbligo di un preventivo frazionamento dell'area.

I terreni rivalutabili

- terreni a destinazione agricola: indica sia i terreni agricoli, che quelli non definiti edificabili in quanto gli strumenti urbanistici non sono stati ancora adottati; generano plusvalenza se venduti entro 5 anni dall'acquisto (tranne se acquisiti per successione che non generano mai materia imponibile), oppure se ceduti oltre i 5 anni se al momento della rivendita sono edificabili;

- terreni lottizzati: quelli sui quali si è eseguita una qualsiasi operazione considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per l'edificabilità, anche al di fuori di strumenti urbanistici;

- terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria: sono quelli utilizzabili in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

(cfr. Cassazione n. 25506/2006 e Corte costituzionale ordinanza n. 41 del 25.02.2007, ai fini Ici)

Riferimenti normativi:

- Legge 244/2007, art.1, comma 91;
- Circolare n. 9/E del 30 gennaio 2002;
- Risoluzione n. 31/E del 31 gennaio 2002;
- Circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002;
- Circolare n. 55/E del 20 giugno 2002;
- Circolare n. 81/E del 6 novembre 2002;
- Circolare n. 27/E del 9 maggio 2003;
- Risoluzione n. 48/E del 27 febbraio 2003;
- Circolare n. 35/E del 4 agosto 2004;
- Risoluzione n. 119/E del 15 settembre 2004;
- Circolare n. 16/E del 22 aprile 2005;
- Circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006.

BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

1) La ristretta base societaria.

- Cassazione n. 14917 del 28.06.2007: “in tema di accertamento delle imposte sui redditi, è legittima la presunzione di attribuzione pro quota ai soci , nel corso dello stesso esercizio, degli utili extra bilancio prodotti da società di capitali a ristretta base azionaria”.
- Cassazione n. 6248 del 16.03.2007: costituisce orientamento giurisprudenziale consolidato e condiviso ... in tema di accertamento, nel caso di società di capitali a ristretta base azionaria, in caso di accertamento di utili non contabilizzati, la presunzione di attribuzione pro quota ai soci ... fondata sul disposto del DPR 600, art.39, e tale presunzione induce inversione dell'onere della prova a carico del contribuente.

BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

2) Il concetto di antieconomicità.

- Cassazione n. 20422 del 21.10.2005: in tema di accertamento delle imposte sui redditi, anche in presenza di una contabilità formalmente regolare, i ricavi possono essere ritenuti falsi in base alla loro sproporzione per difetto rispetto ai costi, ed in tale contesto è ammissibile un accertamento analitico-induttivo.
- Cassazione n. 20422 del 21.10.2005: la giurisprudenza costante ritiene che anche in presenza di una contabilità formalmente regolare, i ricavi possano essere ritenuti falsi in base alla loro sproporzione per difetto rispetto ai costi da indurre a ritenere antieconomica la gestione e la contabilità possa essere considerate inattendibile.
- Cassazione n. 19150 del 15.12.2003: in presenza di un comportamento del contribuente manifestamente ed inspiegabilmente antieconomico, è legittimo l'accertamento del reddito d'impresa ai sensi dell'art.39 del DPR 600/73, il quale consente di desumere l'esistenza di ricavi non dichiarati anche sulla base di presunzioni.

BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

3) Il rischio “ricatto” dell’acquirente privato.

- Art.60-bis, comma 3-bis, DPR 633/72: “qualora l’importo del corrispettivo indicato nell’atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relative fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell’esercizio di imprese, arti e professioni, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell’imposta relative alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonchè della relative sanzione”.
- solamente l’acquirente privato può spontaneamente regolarizzare;
- entro 60 gg. dalla stipula dell’atto versa l’iva e presenta all’Agenzia delle Entrate la copia dell’F24 e delle fatture regolarizzate;
- così non rischia la sanzione dal 100% al 200% della maggiore imposta.

BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

4) Il valore normale.

- Art.39, comma 1, lett.d), DPR 600/1973: redditi determinati in base alle scritture contabili: “... per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni ... l’infedeltà dei relativi ricavi viene desunta sulla base del valore normale dei predetti beni ...”.
- ricavi e non plusvalenze;
- beni merce e non beni strumentali o patrimonio.

BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

5) Il “trasferimento” degli immobili con l’azienda

Art. 176 DPR 917/1986: il conferimento.

- l’operazione, anche se comprensiva di immobili, è neutrale, quindi senza l’emersione di plusvalenze;
- l’imprenditore individuale che conferisce l’unica azienda perde lo *status*, e la successiva cessione della partecipazione è assoggettata sempre a capital gain qualificato (concorre al 40%);
- il conferimento d’azienda e la successiva cessione della partecipazione, è esclusa da accertamenti ex art. 37-bis DPR 600/73, anche se beneficia di agevolazioni fiscali (es. Pex).

Art. 176 DPR 917/1986: scissione di società.