

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

- Ordine degli interventi:
  - **PROROGA AGEVOLAZIONI FISCALI RISTRUTTURAZIONI E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**
  - **ALIQUTA REGISTRO AGEVOLATA 1%**
  - **ESTROMISSIONE AGEVOLATA FABBRICATI IMPRESA INDIVIDUALE**
  - **BONUS AGGREGAZIONI STUDI PROFESSIONALI**
  - **RIVALUTAZIONE DI QUOTE E TERRENI**
  - **NUOVO REGIME DEI CONTRIBUENTI MINIMI**
  - **MODIFICHE AL SISTEMA DEL REVERSE CHARGE**
  - **CESSIONE DI IMMOBILI ASSOGGETTATE AD IVA E SOLIDARIETA' PASSIVA**
  - **ACCERTAMENTO A VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI DL 223/2006**
  - **FATTURAZIONE ELETTRONICA AGLI ENTI PUBBLICI**
  - **LIMITAZIONE ALLA DETRAZIONE IVA PER PARTICOLARI ACQUISTI**
  - **OBBLIGO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DAL 2009**
  - **NOVITA' STUDI DI SETTORE RELATIVE AI PROFESSIONISTI**

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

### Art. 1 commi 17-24

#### **PROROGA AGEVOLAZIONI FISCALI RISTRUTTURAZIONI E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Sono introdotte proroghe per le agevolazioni sul patrimonio edilizio; quelle relative al risparmio energetico spettano anche in regime di impresa.

In particolare, rientrano nella proroga:

- Spese per la ristrutturazione dei fabbricati (36%) sostenute dal 01.01.2008 al 31.12.2010, a condizione che il costo della manodopera sia indicato in fattura, secondo le ordinarie modalità e nei limiti già noti;
- Acquisto di fabbricati ristrutturati da parte di imprese edili e cooperative, nel periodo dal 01.01.2008 al 31.12.2010, con rogito o assegnazione entro il 30.06.2011, a condizione che il costo della manodopera sia indicato in fattura;
- applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 10% ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, per le spese fatturate dal 01.01.2008 al 31.12.2010, senza necessità di indicazione del costo della manodopera in fattura;
- interventi di riqualificazione energetica di edifici (55%) e *bonus* per l'acquisto di apparecchi domestici e motori ad alta efficienza energetica, per le spese sostenute entro il 31.12.2010;
- prevista anche una nuova agevolazione per la spesa, sostenuta entro il 31.12.2009, per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione. I benefici sono godibili, a scelta del contribuente, in unica soluzione o rate costanti da 3 a 10. Per la sostituzione di finestre e infissi in singole unità, non è richiesta la particolare documentazione di accompagnamento

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

### **Art. 1 comma 25**

#### **ALIQUOTA REGISTRO AGEVOLATA 1%**

Al co.25 art.1 della Legge Finanziaria 2008 viene inserita all'interno del DPR n.131/86 (Testo unico per l'imposta di registro) la disposizione che consente agli acquirenti di aree situate in piani particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale di godere dell'aliquota di registro agevolata nella misura dell'1%.

Viene di conseguenza abrogata, ad opera del successivo co.27, la disposizione contenuta nel co.15 dell'art.36 del D.L. n.223/06 (manovra Visco-Bersani), successivamente modificata dalla Finanziaria 2007, che riconosceva la medesima agevolazione solamente per gli acquirenti di aree comprese in aree Peep o similari.

Inoltre, mentre l'originaria disposizione contenuta nella L. n.388/00 prevedeva oltre all'imposta di registro all'1%, le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, il co.26 della Finanziaria 2008, modificando le disposizioni del D.Lgs. n.347/90 (Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali) assoggetta il trasferimento delle predette aree ad imposta ipotecaria nella misura del 3%, nulla disponendo per l'imposta catastale (che autorevole dottrina, in applicazione delle regole generali, individua nella misura dell'1%). Infine, il co.28 della Finanziaria fa decorrere tali disposizioni a partire dagli atti formati dal 1° gennaio 2008.

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

### **Art. 1 comma 37**

#### **ESTROMISSIONE AGEVOLATA FABBRICATI IMPRESA INDIVIDUALE**

- Introdotta la possibilità di estromettere, con opzione entro il 30.04.2008, in via agevolata gli immobili strumentali per destinazione utilizzati direttamente (e quindi non concessi in locazione) alla data del 30.11.2007 dall'imprenditore individuale.
- In alternativa alla ordinaria tassazione si applica un'imposta sostitutiva per l'irpef e l'irap, pari al 10% della differenza tra il valore catastale rivalutato ed il valore residuo fiscale del fabbricato, maggiorata di un'eventuale quota relativa all'Iva, se dovuta, pari al 30% dell'imposta sul valore aggiunto applicabile al valore catastale rivalutato del fabbricato stesso.
- La sostitutiva deve essere versata in 3 rate pari al 40% del totale dovuto, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del periodo di imposta in corso alla data del 01.01.2007; 30% del totale dovuto, oltre ad interessi nella misura del 3%, entro il 16.12.2008; 30% del totale dovuto, oltre ad interessi nella misura del 3%, entro il 16.03.2009.
- D valutare bene l'opportunità in quanto la differenza fra valore catastale rivalutato e costo residuo può essere veramente bassa.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 70-73**

### **BONUS AGGREGAZIONI STUDI PROFESSIONALI**

Agli studi professionali associati o alle altre entità giuridiche, anche in forma societaria, risultanti dall'aggregazione di almeno quattro ma non più di dieci professionisti poste in essere nel periodo compreso tra il 01.01.2008 ed il 31.12.2010 potranno beneficiare di un credito di imposta da spendere in compensazione con le altre imposte gravanti sullo studio (IVA-IRAP).

Il credito di imposta è pari al 15% dei costi sostenuti (a partire dalla data di aggregazione e nei 12 mesi successivi) per l'acquisizione, anche mediante locazione finanziaria, di:

- beni mobili ed arredi specifici;
- attrezzature informatiche;
- macchine d'ufficio;
- impianti ed attrezzature varie;
- programmi informatici;
- brevetti concernenti nuove tecnologie di servizi;
- spese per l'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili utilizzati, che per le loro caratteristiche sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono.

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

### **Art. 1 comma 70-73**

#### **BONUS AGGREGAZIONI STUDI PROFESSIONALI**

Tutti i soggetti partecipanti alle operazioni di aggregazione dovranno esercitare l'attività professionale esclusivamente all'interno della struttura risultante dall'aggregazione.

Il *bonus* non si applica, invece, in caso di costituzione di struttura che si limita ad eseguire attività meramente strumentali per l'esercizio dell'attività professionale.

Verranno determinate, con prossimo decreto, le modalità di attuazione e di monitoraggio e controllo dell'utilizzo del credito di imposta, nonché la revoca dei benefici e le eventuali sanzioni anche in caso di riduzione nel triennio del numero degli associati.

Le disposizioni attendono l'autorizzazione della commissione UE.

Ad oggi pertanto non è possibile individuare correttamente la pianificazione di dette agevolazioni.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 91**

### **RIVALUTAZIONE DI QUOTE E TERRENI**

- Riaperti i provvedimenti che consentono la rivalutazione del costo fiscalmente riconosciuto di quote societarie e terreni, sia agricoli che edificabili, posseduti da persone fisiche non imprenditori o enti non commerciali, alla data del 01.01.2008.
- In realtà non si tratta di una semplice riapertura dei termini, in quanto variano i limiti temporali.
- I requisiti previsti sono il possesso dei terreni o delle partecipazioni al 01.01.2008.
- Il riconoscimento del maggior valore è subordinato alla redazione e giuramento della perizia, oltre che al versamento della sostitutiva (2% per partecipazioni non qualificate o 4% per partecipazioni qualificate e terreni) entro il 30.06.2008. Possibilità di rateazione del versamento in 3 anni con interesse del 3%.
- E' possibile rivalutare anche beni già oggetto di rivalutazione con le precedenti normative. Tuttavia si tratta di un nuovo procedimento e quanto già pagato non può essere compensato e va chiesto a rimborso.
- Terreni. E' stata ampliata la nozione fiscale di terreno edificabile, essendo tale il terreno inserito nel piano regolatore del Comune, non rilevando l'approvazione da parte della Regione né la sussistenza di piani attuativi. Oggetto di rivalutazione possono essere anche i terreni agricoli in procinto di diventare edificabili, e di questo occorrerà tenere conto nel valore di perizia.
- La perizia di stima può essere redatta solo da Geometri, Ingegneri, Architetti ed altri soggetti con competenze specifiche.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## Art. 1 comma 91

### RIVALUTAZIONE DI QUOTE E TERRENI

- Solo per i terreni è necessario asseverare la perizia prima dell'eventuale atto di compravendita, in quanto il valore va indicato in atto.
- Valutazioni di convenienza.
- Occorre verificare sia la situazione edificatoria che il costo fiscale riconosciuto, che può essere sostituito dal valore rivalutato.

In particolare la cessione di terreni agricoli, trascorsi cinque anni dall'acquisto oppure ricevuti in successione (e non per donazione), non genera mai plusvalenze tassabili. Al contrario la cessione di terreni anche potenzialmente edificabili, come sopra individuati, è sempre fiscalmente rilevante. Attenzione al fatto che il costo rilevante può essere quello derivante dalla dichiarazione di successione ora ripristinata.

- Oggetto della tassazione progressiva è la plusvalenza realizzata (corrispettivo meno costo fiscalmente rilevante) mentre oggetto dell'imposta sostitutiva è tutto l'importo periziato.

Va pertanto verificata ogni singola posizione, per valutare il carico fiscale in assenza di rivalutazione in funzione della dichiarazione personale, e l'impatto dell'imposta sostitutiva sull'intero valore.

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

### **Art. 1 comma 96-117**

#### **NUOVO REGIME DEI CONTRIBUENTI MINIMI**

- Viene introdotto, a decorrere dal 2008, un nuovo regime naturale (per non applicarlo è necessaria opzione o comportamento concludente) dei contribuenti minimi (persone fisiche esercenti imprese, arti o professioni) che nell'anno solare precedente:
  - hanno conseguito ricavi ovvero hanno percepito compensi, ragguagliati ad anno, non superiori a 30.000 euro;
  - non hanno effettuato cessioni all'esportazione ed operazioni assimilate (anche ad esportatori abituali);
  - non hanno sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori, né erogato utili ad associati in partecipazione di solo lavoroe, nel triennio precedente, non hanno effettuato acquisti di beni strumentali, anche mediante contratti di appalto e di locazione, pure finanziaria, per un ammontare complessivo superiore a 15.000 euro. Per i beni ad uso promiscuo (es. autovetture) rileva il 50% del corrispettivo pagato, per i leasing e gli affitti rilevano i canoni pagati.

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

### Art. 1 comma 96-117

#### NUOVO REGIME DEI CONTRIBUENTI MINIMI

- Non sono considerati contribuenti minimi:
  - a) le persone fisiche che si avvalgono, nell'anno di opzione, di regimi speciali ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, con esclusione degli agricoltori in regime di reddito fondiario;
  - b) i soggetti non residenti;
  - c) i soggetti che in via esclusiva o prevalente effettuano cessioni di fabbricati, di terreni e di mezzi di trasporto nuovi;
  - d) gli esercenti attività d'impresa o arti e professioni in forma individuale che contestualmente ricevono redditi per trasparenza da altri soggetti
- I contribuenti minimi non addebitano l'Iva né detraggono l'imposta sugli acquisti; emettono fattura senza iva con la dicitura "operazione non soggetta art. 1 comma 110 L. 244/2007" applicando la marca da bollo per gli importi superiori a € 77,47; se effettuano acquisti intracomunitari o operazioni n *reverse charge*, integrano la fattura e versano la relativa imposta entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione delle operazioni. L'applicazione del regime comporta la rettifica della detrazione nella dichiarazione Iva del periodo precedente a quello di avvio del regime; il versamento è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 marzo, ovvero in cinque rate annuali di pari importo senza applicazione degli interessi.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 96-117**

### **NUOVO REGIME DEI CONTRIBUENTI MINIMI**

- I contribuenti minimi sono esenti dall'Irap, mentre il reddito di impresa o di lavoro autonomo è costituito dalla differenza tra l'ammontare dei ricavi o compensi percepiti nel periodo di imposta e quello delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'attività di impresa o dell'arte o della professione; concorrono, altresì, alla formazione del reddito le plusvalenze e le minusvalenze dei beni relativi all'impresa o all'esercizio di arti o professioni, così come le sopravvenienze attive e passive.
- I contribuenti minimi mantengono la soggettività passiva previdenziale e possono dedurre i contributi obbligatori per legge. Sul reddito si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi e delle addizionali regionali e comunali pari al 20%.
- Dal punto di vista degli obblighi amministrativo/contabili, fermo restando l'obbligo di conservare i documenti ricevuti ed emessi, i contribuenti minimi sono esonerati dagli obblighi di registrazione e di tenuta delle scritture contabili, mentre presentano la dichiarazione dei redditi.
- Il regime cessa di avere applicazione dall'anno successivo a quello in cui viene meno una delle condizioni di accesso; diversamente, il regime cessa di avere applicazione dall'anno stesso in cui i ricavi o i compensi percepiti superano il limite di 45.000 euro; in tal caso, gli adempimenti ordinari debbono essere immediatamente ripristinati.
- I contribuenti minimi sono esclusi dall'applicazione degli studi di settore.
- I professionisti hanno comunque l'obbligo di canalizzazione bancaria dei compensi percepiti.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 96-117**

### **NUOVO REGIME DEI CONTRIBUENTI MINIMI**

Valutazione di convenienza.

L'adesione al regime dei minimi deve essere attentamente valutata con riferimento alle seguenti variabili:

- presenza di altri redditi (se presenti convenienza del regime)
- oneri deducibili e detraibili (se presenti elemento di non convenienza del regime)
- carichi di famiglia (se presenti elemento di non convenienza del regime)
- studi di settore (il non assoggettamento agli studi rende appetibile il regime)
- clienti privati (se molti clienti sono privati elemento favorevole al regime)
- iva acquisti (se vi sono molti acquisti iva rilevanti elemento non favorevole al regime)
- iva detratta in passato su cespiti (se i cespiti sono recenti elemento non favorevole al regime)
- ritenute (se presenti elemento non favorevole al regime, pur se prevista la richiesta a rimborso; problema finanziario).

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 156-157**

### **MODIFICHE AL SISTEMA DEL REVERSE CHARGE**

- Il meccanismo dell'inversione contabile in sede di acquisto di fabbricati strumentali si applicherà non solo quando il cedente opta per l'applicazione dell'iva, ma anche quando l'acquirente ha la detrazione dell'imposta limitata per effetto di pro rata. La disposizione si applica alle cessioni effettuate a partire dal 1° marzo 2008.
- Giova sicuramente ripercorrere velocemente il meccanismo del reverse charge o inversione contabile. Con tale meccanismo in talune operazioni rilevanti ai fini IVA, l'assolvimento dell'imposta è a carico dell'acquirente anziché del cedente. In pratica il cedente emette una fattura senza IVA e l'acquirente provvede ad integrarla con l'iva dovuta, registrando poi la fattura sia sul registro acquisti che sul registro vendite. In tal modo al cedente non viene versata l'iva e in capo all'acquirente l'iva verrà evidenziata in fase di liquidazione sia come debito che come credito. In caso di nessuna limitazione alla detrazione l'impatto sarà quindi nullo ed equivalente alla normale fatturazione delle operazioni.
- Nel sistema immobiliare il sistema del reverse charge viene applicato:
  - 1) in caso di sub-appalto nel settore dei lavori edili
  - 2) in caso di cessione di immobili strumentali in cui l'iva è applicabile per opzione.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 156-157**

### **MODIFICHE AL SISTEMA DEL REVERSE CHARGE**

- Nel caso 1) le operazioni interessate sono le prestazioni relative a sub-appalti, pertanto non ravvisabili fra il committente ed il primo appaltatore; le prestazioni devono configurare un sub-appalto e non una cessione di beni; le operazioni devono essere inerenti al settore dell'edilizia. Le prestazioni professionali non sono mai oggetto di reverse charge.
- Nel caso 2) le operazioni interessate riguardano la cessione di immobili strumentali che sono imponibili per opzione. In particolare dal primo marzo 2008 sono obbligatoriamente da assoggettare ad iva solo le cessioni di immobili strumentali effettuate dal costruttore o ristrutturatore entro i 4 anni dalla ultimazione dei lavori e le cessioni nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di arti o professioni.
- In tutti gli altri casi l'applicazione dell'iva è per opzione (in alternativa all'imposta di registro) e nel caso si opti per l'IVA avrà efficacia il meccanismo del reverse charge. Il meccanismo (novità della finanziaria 2008) avrà efficacia anche per le cessioni nei confronti dei soggetti che godono del diritto alla detrazione in misura pari o inferiore al 25% (es. medici o assicuratori).
- L'applicazione del meccanismo offre importanti riflessi sul piano finanziario, in quanto l'acquirente non sarà più tenuto ad anticipare o a farsi finanziarie le somme corrispondenti all'IVA.

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

**Art. 1 comma 162-163**

### **ULTERIORI MODIFICHE AL SISTEMA DEL REVERSE CHARGE**

A decorrere dal 01.02.2008, il meccanismo della inversione contabile per subappalti nell'edilizia non trova applicazione alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale a cui venga affidata dal committente la totalità dei lavori (General Contractor).

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 265**

### **ACCERTAMENTO A VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI DL 223/2006**

- Le disposizioni in tema di:
  - accertamento delle transazioni immobiliari a valore normale ai fini delle imposte dirette ed Iva;
  - accertamento delle transazioni ai fini Iva sulla base dell'importo del mutuo acceso dall'acquirente;  
valgono come presunzioni semplici per le transazioni ante 4 luglio 2006.
- l'Ufficio ha il potere di rettificare direttamente le dichiarazioni (sia IVA che Redditi) quando il corrispettivo della cessione sia stato dichiarato in misura inferiore al valore normale del bene.
- Per valore normale si intende il prezzo mediamente praticato per beni della stessa specie o 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.
- Per il valore normale relativo agli immobili, valido sia ai fini dell'IVA che delle Imposte sui Redditi che dell'imposta di Registro, il provvedimento del 27 luglio 2007 prevede che i criteri utili per la determinazione del valore di mercato sono stabiliti sulla base dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 265**

### **ACCERTAMENTO A VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI DL 223/2006**

In particolare:

- Per gli immobili ad uso abitativo il valore normale è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadrati risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile;
- Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato della media fra valore minimo e massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo normale per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.
- Il dichiarare un valore della cessione inferiore ai valori come sopra determinati, comporta la possibilità di un accertamento di maggiore imponibile da parte dell'ufficio senza necessità di ispezioni documentali (es. scritture contabili).

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 265**

### **ACCERTAMENTO A VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI DL 223/2006**

- Inoltre stesso potere di accertamento è previsto per le cessioni soggette ad IVA allorquando il valore normale risulti inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato per l'acquisto.
- La finanziaria 2008 ha precisato che per le cessioni avvenute prima del 4 luglio 2006 non è possibile emettere accertamento solo per l'esistenza di uno scostamento fra valore dichiarato e valore normale; sarà necessario che l'ufficio individui ulteriori elementi per supportare il livello probatorio. In questo caso lo scostamento è considerato presunzione semplice.
- Per le cessioni effettuate dopo il 4 luglio 2006 invece l'Ufficio potrà emettere avviso di accertamento ogniqualvolta il contribuente dichiara un corrispettivo inferiore al valore normale del bene.
- Stesso principio di presunzione semplice e relativa decorrenza si applica alle presunzioni in materia cessioni soggette ad IVA allorquando il valore normale risulti inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato per l'acquisto.
- Tutto quanto detto si riferisce alle cessioni di immobili effettuate in regime di impresa.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 265**

### **ACCERTAMENTO A VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI DL 223/2006**

- Per le cessioni di immobili abitativi in cui l'acquirente è un privato, giova ricordare che ha efficacia la regola del prezzo-valore, mediante la quale il privato acquirente può, in sede di atto notarile, dichiarare il prezzo effettivo della transazione e richiedere la tassazione dell'atto ai fini di registro, ipotecarie e catastali, in base alle risultanze della rendita catastale rivalutata. Tale comportamento inibisce l'accertamento da parte dell'ufficio. Se però il prezzo dichiarato è inferiore e quanto effettivamente pagato, decade l'inibizione dell'ufficio al potere di accertamento.
- Tutte le altre fattispecie non rientranti nella possibilità di avvalersi della regola prezzo-valore sopra esposta (es. cessione di immobili commerciali fra privati), possono essere oggetto di accertamento sulla base del valore normale.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## Art. 1 comma 164-165

### CESSIONE DI IMMOBILI ASSOGGETTATE AD IVA E SOLIDARIETA' PASSIVA

- Il co.164, art.1 della Finanziaria introduce un nuovo co.3-*bis* all'art.60-*bis* del DPR n.633/72 al fine di introdurre una nuova ipotesi di responsabile solidale (sia per l'imposta che per le sanzioni) in capo al privato che acquista da un soggetto Iva un immobile (sia abitativo che strumentale) ad un corrispettivo differente da quello reale.
- La condizione prevista affinché tale responsabilità solidale scatti consiste nel fatto che l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo. Autorevole dottrina, ma si attendono i chiarimenti ministeriali, ha ritenuto che la norma - richiamando espressamente il concetto di corrispettivo effettivo - non trovi applicazione, e quindi che la responsabilità solidale non operi, qualora ci si trovi di fronte ad un accertamento con riconoscimento di una maggior base imponibile effettuata solo in forza dell'applicazione della regola del valore normale ai sensi dell'art.54, co.3 del DPR n.633/72.
- In presenza della condizione sopra descritta, quindi, la nuova disposizione prevede che l'acquirente privato è responsabile in solido con il soggetto cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione. Deve notarsi come la regola introdotta sia addirittura più rigida di quella già prima prevista dall'art.60-*bis*, che prevede la solidarietà limitatamente all'imposta e non invece alle sanzioni (che nel caso di specie sono quelle di cui all'art.6 del DPR n.471/97 dal 100% al 200%).

## Finanziaria 2008 - Studio Abaco

### **Art. 1 comma 164-165**

#### **CESSIONE DI IMMOBILI ASSOGGETTATE AD IVA E SOLIDARIETA' PASSIVA**

l A questo punto, il nuovo co.3-*bis* offre all'acquirente privato la possibilità di regolarizzare la situazione, adottando i seguenti comportamenti:

- versare la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto;
- presentare (entro lo stesso termine) all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

Inoltre, con la disposizione contenuta nel co.165, la Finanziaria 2008 modifica il co.5 dell'art.62 del DPR n.633/72 al fine di estendere il titolo del privilegio speciale dello Stato nei confronti dell'acquirente privato inadempiente.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

**Art. 1 comma 209-214**

## **FATTURAZIONE ELETTRONICA AGLI ENTI PUBBLICI**

- A decorrere dalla data di entrata in vigore di un apposito regolamento, l'emissione, la trasmissione, la conservazione e l'archiviazione delle fatture emesse nei confronti delle amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, e con gli enti pubblici nazionali, deve essere effettuata esclusivamente in forma elettronica, con l'osservanza del D.Lgs. n.52/04 e del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs. n.82/05.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## Art. 1 comma 261-264

### LIMITAZIONE ALLA DETRAZIONE IVA PER PARTICOLARI ACQUISTI (art.19-bis1)

Integralmente riscritto l'art.19-bis1 per apportare l'ennesima revisione ai meccanismi di detrazione dell'Iva nel comparto dei veicoli a motore; in particolare:

- a) viene introdotta una specifica ipotesi destinata esclusivamente agli aeromobili, per i quali la è ammessa solo se i beni formano oggetto dell'attività propria dell'impresa o sono destinati ad essere esclusivamente utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa ed è in ogni caso esclusa per gli esercenti arti e professioni;
- b) rimane il precedente trattamento per i ciclomotori di cilindrata superiore a 350cc.;
- c) per tutti gli altri veicoli, l'imposta è ammessa in detrazione nella misura del 40% se gli stessi non sono utilizzati esclusivamente nell'esercizio dell'impresa, dell'arte o della professione. Rimane la detrazione piena se i predetti veicoli formano oggetto dell'attività propria dell'impresa e per gli agenti e rappresentanti di commercio. Per veicoli stradali a motore si intendono tutti i veicoli a motore, diversi dai trattori agricoli o forestali, normalmente adibiti al trasporto stradale di persone o beni la cui massa massima autorizzata non supera 3.500 kg e il cui numero di posti a sedere, escluso quello del conducente, non è superiore a otto (viene eliminato ogni riferimento al codice della strada);
- d) rimane il parallelismo nella detrazione con le spese di acquisto del mezzo per i carburanti e lubrificanti, canoni di *leasing*, custodia, manutenzione, riparazione e impiego, compreso il transito stradale, dei beni stessi.

Le disposizioni si applicano a decorrere dal 28.06.2007.

# Finanziaria 2008 - Studio Abaco

## **Art. 1 comma 288-289**

### **OBBLIGO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DAL 2009**

- A decorrere dall'anno 2009, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione:
  - energetica dell'edificio, così come previsto dall'art.6 del D.Lgs. n.192/05;
  - delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.
- Modificato, di conseguenza, il co.1-*bis* dell'art.4 del DPR n.380/01 (Testo Unico dell'Edilizia), che ora risulta come segue:
  1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
  - 1-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2009, nel regolamento di cui al comma 1, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.