

La proroga contenuta nella manovra economica 2006 su cui verterà la videoconferenza del 26/1

Riaperti i termini per le rivalutazioni

Possesso beni al 1° gennaio 2005. Perizie entro il 30 giugno

DI GIANLUCA TRAPPOLINI
Fondazione Luca Pacioli

La manovra di fine anno si compone di due distinti provvedimenti normativi: il cosiddetto collegato alla legge finanziaria (dl n. 203 del 2005, convertito dalla legge n. 248/2005) e la successiva legge finanziaria per il 2006 (legge n. 266 del 2005).

Molte sono le novità in materia tributaria. È stato modificato il regime di esenzione per le plusvalenze da realizzo di partecipazioni e più in generale talune disposizioni sulla determinazione del reddito d'impresa; le norme sul contenzioso tributario ecc. È stata introdotta una nuova disciplina per la programmazione fiscale e per i distretti produttivi.

In taluni casi le modificazioni hanno interessato materie di diretto interesse per i professionisti (la possibilità per ragionieri, dottori commercialisti e consulenti del lavoro di fornire assistenza nella compilazione del mod. 730).

Si vuole ora fare cenno a due misure che, seppure non altret-

tanto rilevanti, hanno grande importanza nella corrente attività professionale.

Riapertura dei termini per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni e terreni edificabili. Il dl n. 203/2005 ha prorogato ancora una volta la possibilità per i contribuenti di rideterminare i valori di acquisto di partecipazioni e terreni edificabili (art. 11-quaterdecies, comma 4). Si ricorderà che la legge 28 dicembre 2001, n. 448, agli articoli 5 e 7, aveva previsto la possibilità (per le persone fisiche e altri soggetti non imprenditori) di rideterminare (ai fini della determinazione dei redditi diversi) il valore di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva (4% per le partecipazioni qualificate; 2% per le partecipazioni non qualificate; 4% per i terreni edificabili e con destinazione agricola). Tale possibilità, già più volte prorogata, è stata ulteriormente prorogata dal dl n. 203 del

2005. Alla luce delle modificazioni apportate, la rideterminazione del valore di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola può essere effettuata per i predetti beni posseduti alla data del 1° gennaio 2005 (non più, dunque, alla data del 1° luglio 2003). Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2006 (in luogo della data del 30 giugno 2005). Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del 30 giugno 2006 (non più, dunque, entro il 30 giugno 2005).

Nuove modalità per la determinazione del reddito degli immobili non strumentali locati da società ed enti. Per gli immobili non strumentali locati da società ed enti il collegato alla legge finanziaria dispone

nuove modalità di determinazione del reddito. La norma di riferimento è l'art. 7, commi 1 e 2, del provvedimento. Con una modifica dell'articolo 90, comma 1, del Tuir, per le società e gli enti commerciali, è stato stabilito che, in caso di immobili locati, qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto, fino a un massimo del 15% del canone medesimo, dell'importo delle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione di «interventi di manutenzione ordinaria», risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione.

Con tale intervento si modifica in sostanza il criterio di determinazione del canone netto degli immobili non strumentali (e che non costituiscono altresì beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa): prima era possibile ridurre forfettariamente il canone del 15% (si veda, al riguardo, l'art. 37, comma 4-bis del Tuir); ora, con la nuova disposizione, le

spese sono deducibili dal canone solo in maniera analitica, fermo restando che le stesse, pur se analiticamente documentate, non possono in ogni caso essere dedotte per importo superiore al 15% del canone. Le spese da considerare sono soltanto quelle inerenti a «interventi di manutenzione ordinaria», di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 3 del dpr n. 380 del 2001 (per esempio, gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione). La stessa modificazione vale per la determinazione dei redditi derivanti da immobili locati non relativi all'impresa degli enti non commerciali. In ogni caso, la novità si applica a decorrere dall'esercizio 2005.

Le misure appena illustrate sono state esaminate dalla Fondazione Luca Pacioli nella scheda di lettura n. 32 del 2005, reperibile on-line all'indirizzo www.fondazionelucapacioli.it. Su alcuni altri temi di natura tributaria interessati dalla manovra di fine anno la stessa Fondazione Pacioli trasmetterà in data 26 gennaio 2006 la prossima videoconferenza. (riproduzione riservata)

Cod. 65 P. 6011-06