

FISCO PRATICO

magazine

Sintesi Srl

38100 Trento Località Lamar di Gardolo, 81
 Tel. 0461- 968.900 / 1 - Fax 0461- 968.989
 Codice Fiscale, Partita Iva e Numero iscrizione
 al Registro Imprese di Trento: 00 616 500 229
info@sintesiservizi.com
<http://www.sintesiservizi.com>

Maggio 2006

Anno III
 N. 5

Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria

Appuntamenti del mese Maggio 2006

2 maggio
 Martedì

- Consegna della dichiarazione **mod. 730 al datore di lavoro** o all'ente pensionistico che presta direttamente l'assistenza fiscale.

16 maggio
 Martedì

- Versamento **Iva** mese di aprile 2006
- Versamento **Iva** relativa al I trimestre 2006
- Versamento **ritenute** fiscali
- Versamento **contributi** previdenziali dipendenti e collaboratori
- Presentazione in via telematica della comunicazione dei dati relativi alle **dichiarazioni d'intento** ricevute nel mese di aprile 2006

20 maggio
 Sabato

- Presentazione o invio Elenchi Intra mese di **aprile 2006**

Sommario

- Pag. 1** Scadenze del mese
- Pag. 2** Detrazione 41% per gli interventi di recupero edilizio
- Pag. 3** *continua* - Detrazione 41% per gli interventi di recupero edilizio
- Pag. 3** Rivalutazione delle partecipazioni in società non quotate
- Pag. 4** *continua* - Rivalutazione delle partecipazioni in società non quotate

FISCO PRATICO

magazine

Maggio 2006

Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria

Detrazione 41% per gli interventi di recupero edilizio

Oggetto della detrazione

Sono detraibili dal reddito, ai fini Irpef, secondo i limiti e le modalità di seguito illustrati, le spese sostenute (ed effettivamente **rimaste a carico**) per la realizzazione di interventi di recupero edilizio su:

- parti comuni di edifici **residenziali**,
- singole unità immobiliari **residenziali** (di qualunque categoria, **anche rurali**).

Scadenza della detrazione

Il termine di validità dell'agevolazione è stato da ultimo **prorogato al 31 dicembre 2006**.

Categorie degli interventi agevolati

La detrazione spetta in relazione alle spese sostenute per interventi di:

- **manutenzione straordinaria**,
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **manutenzioni ordinarie**, ma solo per gli interventi realizzati dal condominio sulle parti comuni.

Sono in ogni caso escluse le nuove costruzioni, tranne che di **parcheggi pertinenziali**.

Contribuenti ammessi

La detrazione spetta a **tutti i contribuenti Irpef, residenti e non residenti** in Italia, che **possiedano o detengano** l'immobile oggetto degli interventi di recupero ed abbiano sostenute le relative spese.

Sono considerati **possessori**: i proprietari, i titolari di nuda proprietà o altro diritto reale (uso, usufrutto, abitazione), i soci di cooperative a proprietà divisa assegnatari di alloggi anche se non ancora titolari del mutuo individuale.

Sono considerati **detentori**: l'inquilino, il comodatario ed i soci di cooperative a proprietà indivisa assegnatari di alloggi.

La detrazione è consentita anche per le spese sostenute **dal familiare convivente** del possessore o del detentore, senza necessità di registrare un contratto di comodato.

Misura e limite della detrazione

La detrazione è pari ad una percentuale delle spese sostenute:

- pari al **36 %** per le spese sostenute nel **2004 e 2005**;
- pari al **41 %** per le spese sostenute nel **2006**.

Il limite massimo di spesa ammessa è determinato in **Euro 48.000,00**.

Tale limite massimo è riferito **separatamente**:

- a ciascun anno,
- a ciascun contribuente persona fisica,
- a ciascuna unità immobiliare.

Calcolo detrazione massima consentita

Ogni contribuente può quindi utilizzare una **detrazione massima**, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, pari a:

- **Euro 17.280,00** (Euro 48.000,00 x 36 %) per il 2005;
- **Euro 19.680,00** (Euro 48.000,00 x 41 %) per il 2006.

La detrazione spetta comunque per un importo **non superiore all'Irpef lorda** del contribuente; pertanto l'eventuale eccedenza a credito non può in nessun modo essere utilizzata.

Limite nel caso di prosecuzione dei lavori oltre l'anno

Per i lavori realizzati nel corso di ciascun anno, nel caso in cui si tratti della **prosecuzione di interventi** iniziati negli anni precedenti, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione, occorre **tener conto anche delle spese** sostenute negli anni pregressi.

Quindi, ad esempio, in relazione alle spese sostenute nel corso del 2006, per lavori iniziati in anni precedenti, l'agevolazione sarà applicabile solo se la spesa sulla quale è stata calcolata la detrazione utilizzata in anni precedenti, non abbia superato il **limite complessivo di Euro 48.000**.

Nel caso in cui, per la stessa unità abitativa, vengano proseguiti nel corso del 2006 interventi di recupero iniziati in anni precedenti e **contemporaneamente** vengano sostenute spese per interventi iniziati nel 2006, l'importo massimo di spesa sostenuta nel 2006 sul quale calcolare la detrazione non potrà comunque superare la misura complessiva di Euro 48.000.

Rateazione della detrazione

La detrazione dev'essere ripartita obbligatoriamente in **10 quote di uguale importo**, da imputare all'anno di sostenimento delle spese ed ai 9 successivi.

Per le **spese sostenute fino al 2001** era prevista la rateazione in **5 quote di uguale importo** da imputare

FISCO PRATICO magazine

Maggio 2006

Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria

continua Detrazione 41% per gli interventi di recupero edilizio

all'anno di sostenimento delle spese ed ai 4 successivi, ovvero, **in alternativa** in **10 quote** annuali costanti, mediante opzione irrevocabile da indicare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono sostenute le spese.

Contribuenti di età oltre i 75 ed 80 anni (proprietari)

In deroga alla regola sulla rateazione, i contribuenti di età superiore a 75 anni ed a 80 anni possono ripartire la detrazione, **rispettivamente, in cinque e tre quote annuali** di pari importo.

Il requisito dell'età deve essere posseduto al 31 dicembre dell'anno cui si riferisce la detrazione.

L'agevolazione si applica **solo ai contribuenti proprietari** (o titolari di altro diritto reale) dell'unità abitativa oggetto di intervento.

Non possono invece beneficiare di tale disposizione i detentori dell'immobile, come ad esempio l'**inquilino** o il comodatario.

Comproprietà o condivisione di spese

In caso di comproprietà, contitolarità o coesistenza di diritti reali (ad es. coesistenza di nudo proprietario ed

usufruttuario) ciascun comproprietario o contitolare, **indipendentemente dalla quota di possesso**, ha diritto alla detrazione in base alle spese sostenute. Nello stesso modo, in caso di spese condivise tra proprietario ed inquilino, la detrazione spetta in relazione alle **spese da ciascuno sostenute**, sempre con le limitazioni sopraindicate.

Immobili di imprese e società ed ad uso promiscuo

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per gli immobili, diversi da quelli strumentali o dai beni merce, posseduti o detenuti da imprese individuali, anche agricole, o società semplici, s.n.c. e s.a.s..

Nel caso di unità immobiliari residenziali adibite **promiscuamente** ad abitazione e studio professionale ovvero ad esercizio di attività d'impresa, la detrazione è ridotta al 50 %.

Fabbricati rurali

Sono ammessi alla detrazione del 36/41 % anche gli interventi di recupero dei fabbricati rurali utilizzati, quali abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola, da coltivatori diretti ovvero da imprenditori agricoli a titolo principale.

Rivalutazione delle partecipazioni in società non quotate

Contenuto ed effetti dell'agevolazione

Con l'agevolazione in oggetto viene riconosciuta ai soggetti interessati la facoltà di attribuire alle partecipazioni non quotate detenute, **in sostituzione del costo** o del valore di acquisto, il valore della **frazione del patrimonio netto** della società o ente, determinata sulla base di una perizia di stima.

Di conseguenza, nell'ipotesi di successiva cessione della partecipazione, ai fini del calcolo dell'eventuale plusvalenza, dal corrispettivo percepito verrà detratto il maggior costo derivante dalla rivalutazione; ne risulterà **una minore plusvalenza** e, quindi, una minore tassazione.

Soggetti interessati

La rivalutazione in questione riguarda le **partecipazioni non detenute nell'ambito dell'impresa**, ed interessa quindi i seguenti soggetti:

- le **persone fisiche**, per le partecipazioni non possedute nell'esercizio dell'impresa;
- le **società semplici** e le associazioni artistiche e professionali;
- gli **enti non commerciali**.

Oggetto della rivalutazione

Oggetto della rivalutazione (o affrancamento), sono le partecipazioni:

- **non quotate**, cioè che non siano negoziate nei mercati regolamentati (né italiani né esteri);
- **possedute alla data del 1° gennaio 2005**.

Imposta sostitutiva

Per beneficiare dell'agevolazione va versata un'imposta sostitutiva determinata nelle seguenti misure percentuali, **da applicare al valore della partecipazione** che si intende affrancare:

FISCO PRATICO

magazine

Maggio 2006

Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria

continua **Rivalutazione delle partecipazioni in società non quotate**

- **4 %**, per le **partecipazioni qualificate** (art. 81, lettera c, T.U.I.R.): quelle che attribuiscono più del 20% dei diritti di voto in assemblea ordinaria, o che rappresentano **più del 25% del capitale** sociale della società;
- **2 %**, per le **partecipazioni non qualificate** (art. 81, lettera c-bis, T.U.I.R.): quelle che attribuiscono una percentuale di diritti di voto in assemblea inferiore o uguale al 20%, e che rappresentano **non più del 25% del capitale** sociale della società.

Ai fini della definizione della natura (qualificata o non qualificata) della partecipazione, occorre fare riferimento esclusivamente alla quota detenuta al 1.1.2005, senza dover tener conto delle **cessioni effettuate nei dodici mesi precedenti**.

Perizia di stima

La perizia giurata di stima dovrà essere redatta da soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, nonché nell'elenco dei revisori contabili.

La redazione e il **giuramento** della perizia dovrà avvenire in ogni caso **entro il 30 giugno 2006**, e comunque **antecedentemente** rispetto alla data di cessione delle quote.

Il costo della perizia è comunque deducibile:

- se viene predisposta **a carico del socio**: la relativa spesa andrà ad incrementare il costo della partecipazione in proporzione a quanto sostenuto da ciascun possessore;
- se viene predisposta **a carico della società** oggetto della partecipazione: il relativo costo è deducibile dal reddito della stessa, in quote costanti nell'esercizio in cui è stato sostenuto e nei quattro successivi.

Termini di versamento dell'imposta

L'imposta sostitutiva dovrà essere versata in un'unica soluzione entro il **entro il 30 giugno 2006**, ovvero in 3 rate secondo le seguenti modalità:

- **1/3** dell'imposta **entro il 30 giugno 2006**;
- **1/3** dell'imposta **maggiorata del 3%** a titolo di interessi **entro il 30.6.2007**;
- **1/3** dell'imposta **maggiorata del 6%** a titolo di interessi **entro il 30.6.2008**.

A tal fine è stato istituito lo specifico **codice tributo "1808"** da utilizzare nella compilazione del modello F24 per il versamento, anche a mezzo compensazione, dell'imposta sostitutiva dovuta.

Affrancamento parziale

E' consentito effettuare un affrancamento parziale delle partecipazioni possedute alla data del 1.1.2005; tuttavia, ai fini della determinazione dell'aliquota di imposta (4 % o 2 %) da applicare, occorre fare riferimento **alla partecipazione complessiva** posseduta alla stessa data.

In caso di quote acquisite in tempi diversi, la rideterminazione del valore di acquisto si intende **referita alle quote acquisite per ultime**.

La partecipazione sulla quale viene effettuata la rideterminazione del valore di acquisto **si considera acquisita il 1.1.2005**; nel caso in cui non vengano acquisite altre quote dopo l'effettuazione della rideterminazione del valore, ai fini del calcolo della plusvalenza in sede di successiva cessione, **si considera ceduta per prima**, in base alle regole ordinarie, la partecipazione rivalutata.

Irrilevanza delle successive minusvalenze

Le eventuali minusvalenze realizzate in dipendenza del nuovo valore del costo della partecipazione, **sono in ogni caso irrilevanti**, e non possono quindi essere compensate con le plusvalenze derivanti da altre cessioni realizzate nei quattro periodi d'imposta successivi.

Irrilevanza in caso di recesso

Nell'ipotesi di **recesso**, con liquidazione della quota al socio receduto da parte della società, la **rivalutazione non ha effetto**, in quanto la differenza tra le somme o il valore normale dei beni ricevuti dal socio receduto ed il prezzo pagato per l'acquisto della quota **costituisce reddito di capitale**, e non reddito diverso (capital gain).