

# Studio Della Frera - Borboni e associati

Mauro Della Frera - Maurizio Borboni – Marisa Coppi  
Elena Picen – Sonia Bianchi – Carolina Bianchi – Silvia Margini

SPETT.LI  
CLIENTI  
LORO SEDI

BRESCIA, 08/09/2006

CIRCOLARE SPECIALE N° 4/06

*AGENTI DI ASSICURAZIONE*

**URGENTE**

## **Manovra bis- in sintesi le principali misure del decreto**

In sede di conversione in legge della c.d. Manovra correttiva, avvenuta in data 04/08/2006, sono state modificate alcune delle disposizioni contenute nel Decreto originario.

Di seguito si illustrano le novità più significative che possono interessare la categoria degli agenti di assicurazione.

## **NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI**

### ***Locazione di fabbricati strumentali***

Le locazioni di fabbricati strumentali effettuate da qualsiasi soggetto Iva (non privati) nei confronti degli Agenti di assicurazione (in quanto in regime di indetraibilità Iva) sono **sempre assoggettate all'Iva del 20%**.

Inoltre, dal 04.07.2006, è previsto l'obbligo di registrazione di tutti i contratti di locazione con l'applicazione dell'**imposta di registro proporzionale dell'1%** sul canone annuo.

Per i contratti in corso, ai fini della registrazione, dovrà essere presentata un'apposita dichiarazione all'Agenzia delle Entrate, le cui modalità e termini saranno definiti con un Provvedimento da emanare entro il 15.09.2006.

Le locazioni di fabbricati strumentali effettuate da privati continuano ad essere fuori campo Iva con applicazione dell'imposta di registro del 2% in sede di registrazione.

### ***Locazione finanziaria di fabbricati strumentali (leasing)***

I canoni di **leasing** continueranno per voi ad essere **assoggettati all'Iva del 20%**.

È previsto inoltre l'obbligo di registrazione di tutti i contratti di leasing con applicazione dell'**imposta di registro proporzionale dell'1%** sul canone.

In sede di **riscatto** verranno applicate imposte **ipotecarie e catastali del 2%** dalle quali può essere scomputata l'imposta di registro dell'1% già pagata in sede di registrazione.

Un'ulteriore aggravio sarà dovuto, per i contratti di leasing di nuova stipula, dal riaddebito da parte della società di leasing delle imposte ipocatastali del 2% dalla stessa sostenute all'acquisto dell'immobile.

### ***Acquisto di fabbricati strumentali***

L'acquisto da qualsiasi soggetto Iva (non privati) di un immobile strumentale utilizzato come locale agenziale o per subagenzia, è **sempre assoggettato all'Iva** del 20% (o 10% in caso di fabbricato ristrutturato).

Inoltre è prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di € 168,00 e delle imposte **ipotecarie e catastali in misura pari al 4%**.

Gli acquisti da privati di fabbricati strumentali continuano ad essere assoggettati ad imposta di registro del 7% e imposte ipotecarie e catastali del 3%.

### ***Cessione di fabbricati strumentali***

La vendita di un vostro immobile, acquistato senza avere avuto diritto alla detrazione dell'imposta Iva pagata (ai sensi degli artt. 19 – 19bis<sup>1</sup> – 19bis<sup>2</sup> del DPR 633/72), sarà esente Iva ai sensi dell'Art. 10/27 quinquies DPR 633/72 e sconta imposta di registro del 7% oltre imposte ipotecarie e catastali del 3%.

### ***Separazione attività ai fini Iva***

Rimane inalterata la possibilità di opzione per la contabilità separata a norma dell'art.36, comma 3 DPR 633/72 non modificando quindi, in caso di esercizio di tale opzione, la possibilità di detrarre l'Iva sugli acquisti di immobili strumentali da destinare alla locazione.

Per l'agente rimane l'unica possibilità di detrarre l'Iva sugli immobili, anche in leasing, da destinare alla locazione, purché metta in atto tutte le procedure e le comunicazioni agli uffici competenti, necessarie per usufruire di tale possibilità.

### ***Indeducibilità ammortamento terreni***

Viene confermato il principio della non ammortizzabilità, ai fini fiscali (con la conseguente indeducibilità delle quote di ammortamento) dei terreni e delle aree occupate dai fabbricati strumentali in conformità ai principi contabili nazionali ed agli Ias, secondo i quali le imprese devono indicare separatamente (scorporare) in bilancio il valore del fabbricato da quello del terreno e non potranno ammortizzarlo. In pratica, **dal valore complessivo dell'immobile strumentale deve essere scorporato quello dell'area su cui lo stesso insiste**, o comunque pertinenziale, e **può essere oggetto di ammortamento solo il fabbricato**. E' stata introdotta una misura percentuale di riduzione (20%) che determina in modo forfetario il costo del terreno.

## DISCIPLINA DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Operazione	Locatore/Proprietario	Affittuario/ acquirente	Regime Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
<b>LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI</b>	Tutti i soggetti Iva (non privati)	Soggetti operanti nell'ambito assicurativo	20%	1%	
	Privati	Soggetti operanti nell'ambito assicurativo	Fuori campo	2%	
<b>LEASING DI IMMOBILI STRUMENTALI</b>	Società di leasing	Soggetti operanti nell'ambito assicurativo	20%	1%	riaddebito del 2% pagato dalla società di leasing all'acquisto + 2% in caso di riscatto, scomputando imposta di registro già pagata.
<b>CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI</b>	Tutti i soggetti Iva (non privati)	Soggetti operanti nell'ambito assicurativo	10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4%
	Privati	Soggetti operanti nell'ambito assicurativo	Fuori campo	7%	3%
<b>CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI</b>	Soggetti operanti nell'ambito assicurativo che non hanno diritto alla detrazione dell'Iva	Chiunque	Esenti art.10, 27 quinquies	7%	3%

Delle altre novità contenute nella Manovra – bis, si fornisce una prima e sintetica analisi.

### **Comunicazione liquidazione del danno**

Al fine di agevolare l'attività di accertamento della Agenzia delle Entrate in merito al controllo del flusso degli importi liquidati dalle compagnie assicurative ai danneggiati, è stato introdotto l'obbligo per le imprese, gli intermediari e tutti gli altri operatori del settore delle assicurazioni, di comunicare in via telematica all'anagrafe tributaria:

- l'ammontare delle somme di denaro erogate a qualsiasi titolo nei confronti dei danneggiati,
- il codice fiscale o la partita Iva del beneficiario,
- il codice fiscale o la partita Iva dei soggetti le cui prestazioni sono valutate ai fini della quantificazione della somma liquidata.

### **Agevolazioni 41%**

Viene introdotto l'obbligo di separata indicazione dell'ammontare della manodopera sulle fatture per le opere che danno diritto all'agevolazione.

E' stata reintrodotta l'aliquota **Iva agevolata al 10% sulle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria**, a decorrere dalle operazioni effettuate dal **1 ottobre 2006 e fino al 31 dicembre 2006**, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa (sono esclusi quindi gli immobili agenziali).

A seguito della riduzione dell'aliquota Iva la misura della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio **è ritornata al 36%**, disciplina applicabile però agli interventi sostenuti nel **periodo 01/10/2006 – 31/12/2006**.

Contestualmente, per gli interventi effettuati nel predetto periodo temporale, è stato disposto che il limite massimo di spesa di euro 48.000,00 **va riferito all'immobile oggetto dell'intervento**.

### **Disposizioni restrittive per i veicoli**

Al fine di contrastare gli abusi delle disposizioni fiscali che disciplinano il settore dei veicoli, sono stati emanati una serie di provvedimenti:

Un primo intervento riguarda la **soppressione** della possibilità di fruire dell'**ammortamento anticipato** relativamente alle autovetture, agli autocaravan e a ciclomotori e motocicli. Questa disposizione, che quindi ha, come effetto, quello di rendere deducibili solamente ammortamenti ordinari, entra in vigore dal 2006, e si applica anche ai beni acquistati in periodi d'imposta precedenti. Il periodo di ammortamento degli automezzi, pertanto, avrà una durata di 5 esercizi fiscali.

Un altro intervento, coinvolge la durata dei contratti di locazione finanziaria che riguardano i beni di cui si è detto in precedenza: i contratti, stipulati successivamente alla conversione in legge del decreto, per consentire la deduzione dei canoni, dovranno avere una durata almeno pari alla durata del periodo di ammortamento, e non più pari almeno alla metà di detto periodo, pertanto la **durata del contratto di leasing dovrà essere almeno pari a 48 mesi**.

Nell'ambito delle azioni di contrasto all'elusione fiscale, inoltre, viene prevista l'emanazione di un apposito provvedimento con il quale verranno individuate le categorie di veicoli che, pur essendo immatricolati come autocarri, non daranno diritto alla detrazione sia delle imposte dirette che dell'Iva

### **Studi di Settore**

In sede di conversione è stata confermata l'introduzione dell'applicazione dell'accertamento con le stesse modalità dei contribuenti in contabilità semplificata anche per i contribuenti in contabilità ordinaria e per i professionisti. In via transitoria, per il periodo 2005 (nonché per quello il cui termine di presentazione della dichiarazione scade successivamente all'entrata in vigore del decreto) è prevista la possibilità per i contribuenti di effettuare l'adeguamento agli studi di settore nel termine di presentazione della dichiarazione.

E' quindi **eliminata la regola del "due su tre" per l'operatività dell'accertamento**. Per effetto di tale intervento tutti i contribuenti soggetti all'applicazione degli studi di settore **con effetto dal 2005** sono accertabili se risultano non congrui e non hanno provveduto ad adeguarsi.

### **Versamento telematico di imposte e contributi**

A partire dal **01 ottobre 2006** i titolari di partita Iva sono tenuti ad utilizzare, anche tramite intermediari, modalità di **pagamento telematico**.

In altri termini, i contribuenti titolari di partita Iva dovranno eseguire i versamenti con il modello F24 solo in via telematica, direttamente o tramite intermediari abilitati. Rimangono esclusi dall'obbligo solo i contribuenti senza partita Iva, che potranno continuare ad effettuare i pagamenti in banca.

I soggetti sopra elencati dovranno quindi utilizzare per il versamento di quanto dovuto a titolo di imposte, contributi e ritenute, una delle seguenti modalità:

- **servizio F24 online** che consente al soggetto interessato di effettuare direttamente la compilazione del modello F24 e il pagamento senza doversi recare presso un'azienda di credito. A tal fine è necessario disporre del codice PIN;
- **servizio F24 cumulativo** a disposizione degli intermediari abilitati (commercialista) i quali dopo aver creato il mod. F24 effettuano l'invio telematico del modello con addebito di quanto dovuto sul conto corrente comunicato del cliente;
- **servizio Home Banking (Cbi – Corporate Banking Interbancario)** offerto dalle aziende di credito. Tale strumento richiede la disponibilità, presso una banca, di un conto corrente online.

Si aspettano da parte dell'Agenzia chiarimenti in merito alle modalità operative, soprattutto in merito a tale ultima possibilità di pagamento, che verranno tempestivamente comunicate.

### ***Elenchi clienti e fornitori***

Per coloro che hanno l'obbligo di presentare la dichiarazione annuale Iva, viene ripristinato l'obbligo di presentazione – esclusivamente in via telematica – degli elenchi clienti e fornitori, già per l'anno 2006. Il termine di scadenza è fissato al sessantesimo giorno successivo al termine di presentazione della comunicazione annuale dati Iva (29 aprile 2007). In sede di prima applicazione, l'elenco clienti riguarderà esclusivamente le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nei confronti dei soggetti titolari di partita Iva. Con apposito provvedimento saranno stabiliti il contenuto degli elenchi e le specifiche tecniche per l'invio.

### ***Attribuzione del numero di partita Iva***

A decorrere dalle richieste avanzate dal 1 novembre 2006, l'**attribuzione del numero di partita Iva** determina l'espletamento di alcune **verifiche preliminari** per contrastare le frodi in materia Iva e verificare l'effettivo esercizio dell'attività dichiarata.

Gli uffici dell'Agenzia e la Guardia di Finanza potranno espletare una serie di controlli finalizzati al perfezionamento della procedura, anche nei periodi antecedenti l'entrata in vigore della disposizione.

La norma potrà riguardare anche l'apertura del numero di partita Iva per i collaboratori degli Agenti (subagenti, produttori, ecc).

### ***Società di comodo (non dovrebbe riguardare la casistica dell'agenzia in operatività)***

L'intervento sulle società di comodo è piuttosto ampio, e riguarda:

1. l'incremento dei parametri per la determinazione dei ricavi minimi;
2. l'incremento dei parametri per la determinazione del reddito minimo, una volta che il calcolo di cui al punto precedente ha fatto emergere la situazione di non operatività.

Particolare attenzione va prestata alle società immobiliari, costituite appositamente dall'agente per la gestione di un immobile, in quanto risultano penalizzate dall'incremento dei parametri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per il calcolo dell'operatività.

Nella disciplina precedente, alle società di comodo era già fatto divieto di chiedere a rimborso i crediti Iva. Ora si introduce l'ulteriore limitazione in forza della quale tali crediti non possono essere nemmeno utilizzati in compensazione. Inoltre se la società - non operativa – non raggiunge, per tre periodi consecutivi, un volume di operazioni rilevanti ai fini Iva almeno pari a quello che si determinerebbe applicando i parametri propri per la determinazione dei componenti positivi minimi, non è possibile riportare l'eccedenza di credito Iva nei successivi periodi d'imposta.

Da ultimo si prevede che il soggetto interessato dall'applicazione della disciplina delle società di comodo, possa chiedere la sua disapplicazione, qualora possa giustificare situazioni di carattere straordinario che hanno reso impossibile il conseguimento del valore minimo dei componenti positivi e del reddito.

Confermandoci a disposizione per ulteriori chiarimenti ed informazioni in merito, cogliamo l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

(Borboni Rag. Maurizio)



Studio Della Frera Borboni & associati - 25124 Brescia Villa Bredina Via Codignole, 45  
Tel. 030.3531032 Fax 030.3546587 E-mail [info@dellafreraborboni.it](mailto:info@dellafreraborboni.it)