

Fonte: <http://www.edilportale.com>

**Certificato energetico obbligatorio anche per i vecchi edifici -**

<http://www.edilportale.it/edilnews/NpopUp.asp?idDoc=8647&iDCat=27>

Disponibile lo schema di dlgs che modifica il decreto 192/2005. Entro fine anno le Linee Guida per l'attestato di efficienza energetica - **dettagli** - <http://www.edilportale.it/edilnews/NpopUp.asp?idDoc=8647&iDCat=27>

**Successioni e donazioni di immobili: nuove norme -**

<http://www.edilportale.it/edilnews/NpopUp.asp?idDoc=8656&iDCat=15>

Il collegato fiscale alla Finanziaria 2007 cambia le regole per imposte di registro, ipotecarie e catastali **dettagli** - <http://www.edilportale.it/edilnews/NpopUp.asp?idDoc=8656&iDCat=15>

Fonte: <http://www.geonetwork.it>

**Primi commenti sul nuovo regime impositivo di successioni e donazioni**

Con il decreto Legge collegato alla finanziaria 2007, già in vigore dal 3 ottobre ultimo scorso, è stato modificato notevolmente il regime fiscale per le successioni e le donazioni apertesi dopo tale data.

In particolare, seppur formalmente non sia stata toccata la legge in materia di successioni e la famigerata tassa sulle stesse, abrogata nel 2001, non sia stata reintrodotta, sostanzialmente, con il D.L.262/2006, è stata introdotta un'imposta ulteriore che andrà a gravare sulle successioni.

Il decreto, infatti, introduce nel nostro ordinamento l'imposta di registro per le successioni, imposta che, fino ad oggi, non era prevista per tali tipi di trasferimenti e modifica sostanzialmente anche le imposte ipotecaria e catastale, sia come aliquote che come criterio di applicazione.

Scendendo nel dettaglio: viene introdotta l'imposta di registro a carico degli eredi diversi dal coniuge e dai parenti in linea retta, i quali rimangono esenti. Pertanto i parenti fino al IV grado, gli affini in linea retta e gli affini in linea collaterale fino al terzo grado sono tenuti al pagamento della nuova imposta di registro nella misura del 2%, tutti gli altri soggetti nella misura del 4%.

Ulteriore novità è poi la tassazione (in questo caso sia per le donazioni che per le successioni) anche delle aziende, azioni, obbligazioni ed altri titoli per i quali è prevista l'imposta su registro:

per coniuge e parenti in linea retta nella misura del 4% per il valore eccedente i 100.000 Euro; per parenti fino al IV grado, affini in linea retta ed affini in linea collaterale fino al terzo grado nella misura del 6% a prescindere dall'ammontare della quota; per gli altri soggetti nella misura dell'8% a prescindere dall'ammontare della quota. Con l'introduzione della tassazione anche di questi beni, poichè è prevista una franchigia di 100.000 Euro, soglia sotto la quale l'imposta non è dovuta, è stato reintrodotta l'istituto del coacervo di donazioni, secondo il quale, al fine di verificare il superamento o meno della soglia esente, devono essere sommate tutte le donazioni effettuate precedentemente dal soggetto. Ciò al fine di evitare un proliferare di donazioni sotto soglia elusive della disciplina fiscale.

Notevoli sono anche le novità introdotte in materia di imposte ipotecaria e catastale, sia in termini di aliquote che in termini di concetti di principio.

Infatti, con l'entrata in vigore del nuovo decreto legge è innanzi tutto cambiato per le successioni il criterio di attribuzione agli eredi in linea retta della agevolazione del pagamento delle imposte ipotecaria e catastale in quota fissa: se prima la possibilità di applicare il minimo dell'imposta (pari ad Euro 168,00) dipendeva dalla circostanza che l'immobile ereditato fosse destinato a divenire prima casa di abitazione dell'erede, ora tale possibilità dipende dal fatto che l'immobile in questione sia la abitazione principale del de cuius.

Non solo: l'imposta fissa è applicabile fino ad un valore massimo di Euro 250.000, valore oltre il quale le due imposte

devono essere applicate proporzionalmente.

Ben diverso è dunque il regime delle agevolazioni prima casa essendo del tutto invertito il principio di applicazione: non rileva dunque più il fatto che l'immobile sia prima casa per l'erede ma solo il fatto che lo fosse per il de cuius, soluzione che ha già sollevato notevoli dubbi. Ed ancora si registrano cambi sostanziali anche nell'aliquota dell'imposta catastale: dal 2% infatti l'imposta è stata elevata al 3%.

Ad una prima lettura dunque appaiono evidenti le sperequazioni nel pagamento delle tasse accessorie alla successione a seconda che l'erede sia un figlio oppure un fratello: quest'ultimo infatti sarà tenuto al pagamento dell'ulteriore tassa di registro per un ammontare del 2% che, in termini economici, risulta senz'altro un importo rilevante.

Diverso è invece il nuovo regime delle donazioni per le quali è stata introdotta un'imposta di registro del tutto identica a quella prevista per le successioni mentre differentemente è stato normato il regime delle agevolazioni per le altre due imposte.

La possibilità di pagare le imposte ipotecaria e catastale in quota fissa, infatti, è collegata alla circostanza che l'immobile sia attribuito a prima casa del donatario (per il valore entro 180.000 Euro) mentre non rileva che lo stesso fosse prima casa del donante. Per gli altri donatari e per le somme eccedenti i 180.000 euro, infine, l'aliquota ordinaria dell'imposta catastale risulta, analogamente alle successioni, aumentata al 3%.

Un ultimo appunto: sembra per ora esclusa la reintroduzione della presunzione di cui all'art. 9 del T.U. 346/1990 secondo la quale nell'attivo ereditario si dovevano considerare compresi anche denaro, gioielli e mobili per un ammontare che, in via presuntiva, era da quantificarsi in una somma pari al 10% del valore dei beni immobili dichiarati in successione.

Si rammenta comunque che quello in commento è un Decreto legge e, come tale, è passibile di emendamenti e modifiche sostanziali in sede di conversione in legge; non si può dunque che aspettare la sua conversione per conoscere la definitiva nuova disciplina impositiva in materia.

per scaricare il testo del D.L. 262/2006 collegato alla Finanziaria 2007.

<http://www.geonetwork.it/normativa/Documento262.06.pdf>

per scaricare il Testo Unico in materia di imposte ipotecaria e catastale e il Testo Unico in materia di imposta di registro aggiornati con le modifiche introdotte dal decreto è possibile consultare la pagina [normativa della sezione Centrostudi del sito Geo Network](#).

<http://www.geonetwork.it/centrostudi/index.php?option=content&task=category&sectionid=4&id=19&Itemid=40>

Fonte: <http://www.biblus.net>

## **LE ALTRE NOVITÀ DEL D.L. 262/2006**

### **AUMENTA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI**

La Legge Finanziaria 2006 (Legge n. 266/2005, art. 1 comma 496) ha previsto l'istituzione di un'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate sulle cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da meno di 5 anni e di aree edificabili. Il regime ordinario di tassazione di tali plusvalenze (definito dal Testo Unico delle imposte sul Reddito) prevede che esse siano assoggettate all'Imposta sul reddito delle Persone Fisiche e tassate con l'aliquota marginale propria del contribuente. In base alle disposizioni della L. 266/2005, in alternativa al regime ordinario, il venditore (solo se si tratta di un privato che non esercita attività commerciale) può richiedere l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari al 12,50% delle plusvalenze realizzate. A decorrere dagli atti stipulati dal 3 ottobre 2006, data di entrata in vigore del Decreto Legge 3 ottobre 2006 n. 262, l'aliquota dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari, è aumentata dal 12,5% al 20% (art. 3, commi 3 e 4).

### **STRETTA SUI FABBRICATI RURALI**

L'Agenzia del Territorio (art. 4, comma 5) deve individuare i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità, e richiede ai relativi titolari la presentazione dei relativi atti di aggiornamento catastale, provvedendovi in caso di inerzia a spese dei titolari stessi. Il requisito di ruralità degli immobili (art. 4, comma 6) ai fini fiscali sussiste solo se i fabbricati (o le porzioni di essi a destinazione abitativa) sono posseduti dal proprietario o dall'affittuario del terreno che riveste la qualifica di imprenditore agricolo ed è iscritto nel registro delle imprese (art. 9, comma 3, del d.l. n. 557/1993). Se il fabbricato viene a perdere i requisiti di ruralità, il termine per il relativo accatastamento è fissato per

il 30 giugno 2007 (art. 4, comma 7).

#### **DIMINUISCE LA DEDUCIBILITA' DEI COSTI PER AUTOVEICOLI PER I PROFESSIONISTI**

L'art. 7, comma 25, del decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262, riduce al 25% (rispetto al precedente 50%) la percentuale di deducibilità dei costi relativi ad autovetture utilizzate nell'esercizio di attività professionali. Le nuove disposizioni sulla deducibilità dei costi delle autovetture (art. 7, comma 26) producono effetto dal periodo d'imposta in corso alla data del 3 ottobre 2006, data di entrata in vigore del d.l. n. 262/2006.

#### **AUMENTANO I TRIBUTI CATASTALI**

L'art. 7, comma 21, del decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262 sostituisce il titolo III della tabella A allegata al d.l. 31 luglio 1954 n. 533, che contiene la disciplina dei tributi speciali catastali. Tra le novità, è previsto l'aumento da euro 35 ad euro 55 della tassa di voltura catastale. La disposizione, in assenza di norma transitoria, deve ritenersi applicabile alle domande di voltura (anche automatica, conseguente a trascrizione) presentate a partire dal 3 ottobre 2006, data di entrata in vigore del decreto legge n. 262/2006.

Fonte: <http://www.legislazionetecnica.it>

#### **Professionisti: rinviati i versamenti online 10/10/2006**

Il D.P.C.M. 4.10.2006, pubblicato sulla G.U. n. 233 del 6.10.2006, ha rinviato all'1.1.2007 l'entrata in vigore dell'obbligo di effettuare esclusivamente in via telematica i pagamenti fiscali, contributivi e previdenziali. Detta proroga peraltro non riguarda le società per azioni, a responsabilità limitata e cooperative, nonché gli enti pubblici e privati diversi dalle società che hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali; per questi soggetti l'obbligo è già vigente dall'1.10.2006. In linea di massima quindi la proroga riguarda solo i professionisti e le società di persone. Si ricorda che l'adempimento in questione è stato introdotto dall'art. 37, comma 49, della L. 248/2006.