

LE PRINCIPALI NOVITA' DEL DECRETO LEGGE "MILLEPROROGHE"

LA CONVERSIONE DEL DL "MILLEPROROGHE"

Con il DL 31.12.2007 n. 248, entrato in vigore il giorno stesso, sono state emanate alcune disposizioni urgenti in materia di proroga di termini (c.d. "DL milleproroghe").

Il DL 248/2007 è stato convertito nella L. 28.2.2008 n. 31, entrata in vigore l'1.3.2008.

In sede di conversione in legge sono state apportate numerose modifiche al testo originario.

Di seguito si riepilogano le principali novità.

ESTROMISSIONE DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI DAL PATRIMONIO DELL'IMPRESA INDIVIDUALE - ESTENSIONE

La legge Finanziaria 2008 ha riproposto la possibilità di estromettere dal regime di impresa, in forma agevolata, i beni immobili utilizzati dagli imprenditori individuali.

BENI IMMOBILI INTERESSATI

Per effetto delle modifiche apportate in sede di conversione del DL 248/2007, possono essere estromessi gli immobili strumentali:

- sia per destinazione che per natura;
- che risultano posseduti alla data del **30.11.2007**.

ESERCIZIO ED EFFICACIA DELL'OPZIONE

Resta fermo che l'opzione per l'estromissione deve essere esercitata entro il **30.4.2008** e che ha efficacia dall'1.1.2008.

IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA

Si ricorda che, per estromettere l'immobile, l'imprenditore deve versare un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP pari al 10% della differenza tra:

- il valore normale del bene;
- il costo fiscalmente riconosciuto.

Immobili soggetti ad IVA

Per gli immobili la cui cessione è soggetta ad IVA, l'imposta sostitutiva dovuta è aumentata di un importo pari al 30% dell'IVA commisurata:

- al valore normale dell'immobile;
- all'aliquota che sarebbe applicabile.

Modalità e termini di versamento

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata, con il modello F24:

- per il 40%, entro il termine stabilito per la presentazione del modello UNICO 2008 (31.7.2008);
- per il 30%, entro il 16.12.2008, maggiorata degli interessi del 3% annuo;
- per il restante 30%, entro il 16.3.2009, maggiorata degli interessi del 3% annuo.

REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI CHE HANNO PERSO I REQUISITI DI RURALITÀ O CHE NON SONO STATI DICHIARATI AL CATASTO - PROROGA DEI TERMINI

Vengono prorogati alcuni termini relativi alla regolarizzazione dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità o che non sono stati dichiarati al catasto.

RIAPERTURA DEL TERMINE PER ACCATASTARE I FABBRICATI CHE HANNO PERSO I REQUISITI DI RURALITÀ

Affinché gli immobili destinati ad uso abitativo possano essere considerati rurali, è necessario, tra l'altro, che:

- siano utilizzati:
 - dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 - dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;
 - da uno dei soci o amministratori di società agricole, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP);
- tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo e siano iscritti nel Registro delle imprese.

Gli immobili che non rispettano tali condizioni devono essere dichiarati al catasto fabbricati. Il termine per effettuare tale adempimento è stato ulteriormente prorogato dal 30.11.2007 al **31.10.2008**.

Decorrenza degli effetti fiscali

Resta fermo che gli effetti fiscali della perdita dei requisiti di ruralità degli immobili decorrono dall'1.1.2007.

DENUNCIA AL CATASTO DEGLI IMMOBILI NON DICHIARATI E DEGLI EX RURALI INDIVIDUATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

L'Agenzia del Territorio, qualora individui fabbricati che non sono stati dichiarati al catasto, oppure fabbricati iscritti al catasto terreni ma per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali:

- pubblica un apposito comunicato sulla *Gazzetta Ufficiale*;
- la suddetta pubblicazione ha valore di richiesta, per i titolari di diritti reali (es. proprietà, usufrutto) sugli immobili interessati, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale (iscrizione nel catasto dei fabbricati).

Termine per la presentazione della denuncia catastale

Il titolare del diritto reale sull'immobile deve presentare la denuncia di iscrizione al catasto fabbricati entro **7 mesi** (prima 90 giorni) dalla data di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* del comunicato dell'Agenzia del Territorio.

Il rispetto del suddetto termine comporta la non applicazione di sanzioni.

Presentazione di un'istanza di autotutela

Il contribuente che ritenga non corretta la richiesta di aggiornamento catastale può, entro il suddetto termine, presentare un'istanza di autotutela al competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Conseguenze in caso di inottemperanza alla richiesta

Se, entro il suddetto termine, il soggetto interessato non presenta la denuncia di iscrizione catastale, l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio provvede direttamente ai necessari aggiornamenti. In tal caso:

- i relativi oneri sono posti a carico dell'interessato;
- a quest'ultimo viene irrogata una sanzione compresa tra 258,00 e 2.066,00 euro.

Effetti fiscali delle nuove rendite

Ai fini fiscali, la rendita dichiarata dal possessore con la procedura DOCFA o comunque attribuita all'immobile dall'Agenzia del Territorio produce effetti a decorrere:

- dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale;
- ovvero, in assenza di tale indicazione, dal 1° gennaio dell'anno in cui il comunicato dell'Agenzia del Territorio è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale*.

RATEIZZAZIONE DELLE SOMME DOVUTE A SEGUITO DI LIQUIDAZIONE AUTOMATICA E DI CONTROLLO FORMALE DELLE DICHIARAZIONI - ULTERIORI MODIFICHE

Le somme dovute a seguito delle attività di liquidazione automatica e di controllo formale delle dichiarazioni (c.d. "avvisi bonari") possono essere versate in un massimo di:

- sei rate trimestrali di pari importo, se superiori a 2.000,00 euro;
- venti rate trimestrali di pari importo, se superiori a 5.000,00 euro.

In sede di conversione del DL 248/2007 è stata infatti abolita la previsione della rateizzazione in:

- otto rate trimestrali di pari importo, se le somme dovute erano superiori a 5.000,00 euro;
- venti rate trimestrali di pari importo, se le somme dovute erano superiori a 50.000,00 euro.

SOMME DI IMPORTO NON SUPERIORE A 2.000,00 EURO

Si ricorda che qualora le somme siano di importo non superiore a 2.000,00 euro, il beneficio della dilazione in un numero massimo di sei rate trimestrali di pari importo è concesso dall'Ufficio:

- su richiesta del contribuente;
- nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà dello stesso.

La richiesta deve essere presentata entro 30 giorni dal ricevimento dell'avviso bonario.

GARANZIA RELATIVA ALLE SOMME DI IMPORTO SUPERIORE A 50.000,00 EURO

Nel caso in cui le somme siano di importo superiore a 50.000,00 euro, il contribuente è tenuto a prestare idonea garanzia, mediante fideiussione o ipoteca su beni immobili.

VERSAMENTO DELLE RATE

Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione deve essere pagato l'importo della prima rata.

Le rate trimestrali successive scadono l'ultimo giorno di ciascun trimestre. Su tali rate sono dovuti gli interessi al tasso del 3,5% annuo.

RATEIZZAZIONE DELLE SOMME ISCRITTE A RUOLO – ULTERIORI MODIFICHE

In sede di conversione del DL 248/2007 sono state ulteriormente modificate le modalità di rateizzazione delle somme iscritte a ruolo.

In conseguenza delle modifiche apportate, nel caso in cui il contribuente si trovi in una temporanea situazione di obiettiva difficoltà, la rateizzazione:

- è concessa dall'agente della riscossione, in luogo dell'Agenzia delle Entrate, fino ad un massimo di 72 rate mensili;
- può essere richiesta anche dopo l'inizio della procedura esecutiva.

In precedenza, invece:

- era stato previsto un massimo di 48 rate mensili;
- era stata abolita la possibilità di chiedere, in alternativa all'immediata rateizzazione, una sospensione annuale della riscossione, preliminarmente alla dilazione del pagamento;
- la richiesta di rateizzazione doveva essere presentata, a pena di decadenza, prima dell'inizio della procedura esecutiva.

Garanzia relativa alle somme di importo superiore a 50.000,00 euro

Nel caso in cui le somme iscritte a ruolo siano di importo superiore a 50.000,00 euro, resta fermo l'obbligo per il contribuente di prestare idonea garanzia, mediante fideiussione o ipoteca su beni immobili.

PROROGA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL MODELLO 770/2008 SEMPLIFICATO

Il termine per la presentazione in via telematica del modello 770/2008 Semplificato viene prorogato dal 31.3.2008 al **31.5.2008**.

Si ricorda che il modello 770/2008 Ordinario deve invece essere presentato entro il 31.7.2008.

CONTRIBUTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEI LOCALI APERTI AL PUBBLICO - PROROGA

È stato prorogato dal 31.12.2007 al **31.12.2008** il termine entro il quale i gestori di attività commerciali in locali aperti al pubblico possono beneficiare di contributi per l'abolizione delle barriere architettoniche, come previsto dalla legge Finanziaria 2007.

Provvedimento attuativo

Le modalità, i limiti e i criteri per l'attribuzione dei suddetti contributi saranno stabiliti da un successivo DM.