

APPENDICE

LA NORMA DEL DECRETO PER LO SVILUPPO 2012

ART. 9 – D.L. 22 giugno 2012 n. 83

Ripristino IVA per cessioni e locazioni nuove costruzioni

*(in neretto sono riportate le modifiche introdotte in sede di conversione con **Legge 7 agosto 2012 n. 134**)*

1. Al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 10, primo comma, i numeri 8), 8-bis) e 8-ter) sono sostituiti dai seguenti:

8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, e di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;

8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione e **le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;**

8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

b) all'articolo 17, sesto comma, la lettera a-bis) è sostituita dalla seguente:

a-bis) alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) del primo comma dell'articolo 10 per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

c) alla tabella A, parte terza, il n. 127-duodevicies) è sostituito dal seguente:

127-duodevicies) locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal **decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.**

LE CLAUSOLE

<p>BENI RESIDENZIALI SOGGETTI AD I.V.A.</p>	<p>REGIME FISCALE: Trattasi di trasferimento soggetto ad I.V.A. giusta quanto disposto dall'art. 10, c.1, n.8bis, DPR 633/1972 (trattasi in particolare di cessione di fabbricato ad uso abitativo costruito dalla odierna parte venditrice, i cui lavori non sono stati ultimati da oltre cinque anni) ovvero (trattasi in particolare di cessione di fabbricato ad uso abitativo ristrutturato/restaurato dalla odierna parte venditrice i cui lavori non sono stati ultimati da oltre cinque anni)</p>
<p>BENI RESIDENZIALI CON OPZIONE PER IMPOSIZIONE I.V.A.</p>	<p>REGIME FISCALE 1. Trattasi di trasferimento di fabbricato a destinazione residenziale, <i>posto in essere dalla impresa costruttrice oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione:</i> <p style="text-align: center;">ovvero</p> <i>posto in essere da impresa che vi ha effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dell'intervento di recupero;</i> per il quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 (nel testo modificato dall'art. 9 D.L. 83/2012 convertito con legge 134/2012), chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad I.V.A. Si dà atto, pertanto, che detto trasferimento sarà assoggettato: - ad I.V.A. (con l'aliquota del %) - ad imposta di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa</p>
<p>BENI STRUMENTALI SOGGETTI AD I.V.A.</p>	<p>REGIME FISCALE: Trattasi di trasferimento di fabbricato strumentale, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categoria catastale), <i>soggetto ad I.V.A.</i>, in quanto trasferimento <i>posto in essere dalla impresa costruttrice non oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione:</i> <p style="text-align: center;">ovvero</p> <i>posto in essere da impresa che vi ha effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, non oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dell'intervento di recupero;</i> Si dà atto, pertanto, che il presente trasferimento sarà assoggettato: - ad I.V.A. - ad imposta di registro in misura fissa - ad imposta di trascrizione con l'aliquota del 3% - ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%</p>
<p>BENI STRUMENTALI CON OPZIONE PER IMPOSIZIONE I.V.A.</p>	<p>REGIME FISCALE: Trattasi di trasferimento di fabbricato strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, <i>posto in essere da impresa che non ha eseguito i lavori di costruzione ovvero che non ha eseguito interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione</i> <p style="text-align: right;">ovvero</p></p>

	<p>posto in essere dalla impresa costruttrice o da impresa che ha effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o dell'intervento di recupero</p> <p>e per il quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10 primo comma n. 8ter, punto d) D.P.R. 633/1972, chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad I.V.A.</p> <p>Si dà atto, pertanto, che il presente trasferimento sarà assoggettato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ad I.V.A. - ad imposta di registro in misura fissa - ad imposta di trascrizione con l'aliquota del 3% - ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%
<p>BENI "AL GREZZO" SOGGETTI AD I.V.A.</p>	<p>REGIME FISCALE:</p> <p>Trattandosi di trasferimento di fabbricato tuttora in corso di costruzione e come tale non ancora ultimato nè accatastato con attribuzione di categoria catastale, lo stesso risulta soggetto ad I.V.A. nonché alle imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa, come peraltro precisato nella Circolare della Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'1 marzo 2007 nonché nella Circolare della Agenzia delle Entrate n. 12/E del 12 marzo 2010.</p>
<p>REVERSE CHARGE RESIDENZIALE</p>	<p>REGIME FISCALE:</p> <p>1. Trattasi di trasferimento di fabbricato a destinazione residenziale, posto in essere dalla impresa costruttrice oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione:</p> <p style="text-align: center;">ovvero</p> <p>posto in essere da impresa che vi ha effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dell'intervento di recupero;</p> <p>per il quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 (nel testo modificato dall'art. 9 D.L. 83/2012 convertito con legge 134/2012), chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad I.V.A.</p> <p>La parte acquirente, inoltre, precisa di essere soggetto passivo I.V.A. nel territorio dello Stato con diritto alla detrazione dell'I.V.A.</p> <p>Le parti, in relazione a tutto quanto sopra precisato, dichiarano che nel caso di specie trovano applicazione le modalità di pagamento dell'imposta I.V.A. previste dall'articolo 17, commi 5 e 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/1972 e s.m.i. (cd. "REVERSE CHARGE"), e pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parte venditrice dichiara di aver emesso la fattura relativa alla presente cessione, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al dell'art. 17, c.5, D.P.R. 633/1972 suddetto. - a sua volta la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni (obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo della imposta; obbligo di annotare, nei termini di legge, detta fattura sia nel registro delle fatture emesse che nel registro degli acquisti) <p>Si da atto, pertanto, che il presente trasferimento sarà assoggettato:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - ad I.V.A. (da corrispondersi con le modalità sopra specificate) - ad imposta di registro in misura fissa - ad imposta di trascrizione in misura fissa - ad imposta catastale in misura fissa
<p>REVERSE CHARGE STRUMENTALE</p>	<p>REGIME FISCALE:</p> <p>Trattasi di trasferimento di fabbricato strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, <i>posto in essere da impresa che non ha eseguito i lavori di costruzione ovvero che non ha eseguito interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione</i></p> <p style="text-align: center;">ovvero</p> <p><i>posto in essere dalla impresa costruttrice o da impresa che ha effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o dell'intervento di recupero</i></p> <p>e per il quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10 primo comma n. 8ter, punto d) D.P.R. 633/1972, chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad I.V.A. La parte acquirente, inoltre, precisa di essere soggetto passivo I.V.A. nel territorio dello Stato con diritto alla detrazione dell'I.V.A.</p> <p>Le parti, in relazione a tutto quanto sopra precisato, dichiarano che nel caso di specie trovano applicazione le modalità di pagamento dell'imposta I.V.A. previste dall'articolo 17, commi 5 e 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/1972 e s.m.i. (cd. "REVERSE CHARGE"), e pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parte venditrice dichiara di aver emesso la fattura relativa alla presente cessione, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al dell'art. 17, c.5, D.P.R. 633/1972 suddetto. - a sua volta la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni (obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo della imposta; obbligo di annotare, nei termini di legge, detta fattura sia nel registro delle fatture emesse che nel registro degli acquisti) <p>Si da atto, pertanto, che il presente trasferimento sarà assoggettato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ad I.V.A. (da corrispondersi con le modalità sopra specificate) - ad imposta di registro in misura fissa - ad imposta di trascrizione con l'aliquota del 3% - ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%
<p>BENI RESIDENZIALI ESENTI DA I.V.A.</p>	<p>REGIME FISCALE:</p> <p>(vendita da costruttore oltre i 5 anni)</p> <p>Trattasi di trasferimento di fabbricato a destinazione residenziale i cui lavori di costruzione sono stati ultimati da oltre cinque anni (<i>e più precisamente sono stati ultimati in data come attestato nel certificato di agibilità rilasciato dal Comune di in data sopra citato</i>), per il quale la parte cedente non intende avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, e come tale esente da I.V.A., ai sensi dell'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 e s.m.i. e pertanto soggetto alle ordinarie imposte di registro, di trascrizione e catastale.</p>

	<p>(venditore non costruttore)</p> <p>Trattasi di trasferimento di fabbricato a destinazione residenziale che non risulta essere stato costruito e/o ristrutturato dalla ditta venditrice, e come tale esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 e s.m.i. e pertanto soggetto alle ordinarie imposte di registro, di trascrizione e catastale.</p>
<p>BENI STRUMENTALI ESENTI DA I.V.A.</p>	<p>REGIME FISCALE:</p> <p>Trattasi di trasferimento di fabbricato strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categoria catastale), esente da I.V.A., in quanto trasferimento <i>posto in essere da impresa che non ha eseguito i lavori di costruzione ovvero che non ha eseguito interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione;</i></p> <p style="text-align: center;">ovvero</p> <p><i>posto in essere dalla impresa costruttrice o da impresa che ha effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o dell'intervento di recupero;</i></p> <p>e per il quale la parte venditrice NON intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10 primo comma n. 8ter, punto d) D.P.R. 633/1972.</p> <p>Si da atto, pertanto, che detto trasferimento sarà assoggettato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 D.P.R. 131/1986) - ad imposta di trascrizione con l'aliquota del 3% - ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%
<p>BENI RESIDENZIALI ESENTI DA I.V.A. Agevolazione registro 1%</p>	<p>REGIME FISCALE:</p> <p>(vendita da costruttore oltre i 5 anni)</p> <p>Trattasi di trasferimento di fabbricato a destinazione residenziale i cui lavori di costruzione sono stati ultimati da oltre cinque anni (<i>e più precisamente sono stati ultimati in data come attestato nel certificato di agibilità rilasciato dal Comune di in data sopra citato</i>), per il quale la parte cedente non intende avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, e come tale esente da I.V.A., ai sensi dell'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 e s.m.i.</p> <p>(venditore non costruttore)</p> <p>Trattasi di trasferimento di fabbricato a destinazione residenziale che non risulta essere stato costruito e/o ristrutturato dalla ditta venditrice, e come tale esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 e s.m.i.</p> <p>Chiedesi, al riguardo, l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota dell'1% a sensi dell'art. 1, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986 così come modificato dall'art. 14, D.L. 669/1996, e l'applicazione delle imposte di trascrizione e catastale in misura fissa, ai sensi dell'art. 1, Tariffa, e dell'art. 10, Dlgs 347/1990; a tal fine la parte acquirente, dichiara di avere per oggetto principale la rivendita di beni immobili e che intende trasferire l'immobile in oggetto entro tre anni da oggi.</p>

LA DISCIPLINA DEL DECRETO BERSANI

LA NORMATIVA

ART. 35 D.L. 4 agosto 2006 n. 223 convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248

.....

8. Al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 10, primo comma:

1) i numeri 8) e 8-*bis*) sono sostituiti dai seguenti:

"8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-*ter*) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

8-*bis*) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-*ter*), escluse quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457";

2) dopo il numero 8-*bis* è inserito il seguente:

"8-*ter*) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse:

a) quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento;

c) quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;

d) quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione";

b) all'articolo 19-*bis*1, comma 1, lettera i), primo periodo, le parole "o la rivendita" sono soppresse;

[c) all'articolo 36, terzo comma, è soppresso l'ultimo periodo;]

d) nell'allegata Tabella A, parte III, la voce di cui al n. 127-*ter* è soppressa."

9. In sede di prima applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 in relazione al mutato regime disposto dall'articolo 10, primo comma, numeri 8) e 8-*bis*), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, non si effettua la rettifica della detrazione dell'imposta prevista dall'articolo 19-*bis*2 del citato decreto n. 633 del 1972, limitatamente ai fabbricati diversi da quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, posseduti alla data del 4 luglio 2006, e, per le imprese costruttrici degli stessi e per le imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, limitatamente ai fabbricati o porzioni di fabbricato per i quali il termine dei quattro anni dalla data di ultimazione della

costruzione o dell'intervento scade entro la predetta data. Per i beni immobili strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la predetta rettifica della detrazione dell'imposta si effettua esclusivamente se nel primo atto stipulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto non viene esercitata l'opzione per la imposizione prevista dall'articolo 10, primo comma, numeri 8) e 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

10. Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 5, comma 2, le parole: "operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numeri 8), 8-bis)" sono sostituite dalle seguenti: "operazioni esenti e imponibili ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numeri n. 8), 8-bis), 8-ter),";

b) all'articolo 40, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

"1-bis. Sono soggette all'imposta proporzionale di registro le locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.";

c) nella Tariffa, parte prima, all'articolo 5, comma 1, dopo la lettera a) è inserita la seguente:

"a-bis) quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: 1 per cento".

10-bis. Al testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 10, comma 1, dopo le parole: "a norma dell'articolo 2" sono aggiunte le seguenti: ", anche se relative a immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633";

b) dopo l'articolo 1 della Tariffa è inserito il seguente:

"1-bis. Trascrizioni di atti e sentenze che importano trasferimento di proprietà di beni immobili strumentali, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, o costituzione o trasferimenti di diritti immobiliari sugli stessi: 3 per cento".

10-ter. Per le vulture catastali e le trascrizioni relative a cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, ovvero imprese di locazione finanziaria, ovvero banche e intermediari finanziari di cui agli articoli 106 e 107 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo, sono ridotte della metà. L'efficacia della disposizione di cui al periodo precedente decorre dal 1° ottobre 2006.

10-quater. Le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50 per cento, dal valore normale di fabbricati, determinato ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

10-quinquies. Ai fini dell'applicazione delle imposte proporzionali di cui all'articolo 5 della Tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, per i contratti di locazione o di affitto assoggettati ad imposta sul valore aggiunto, sulla base delle disposizioni vigenti fino alla data di entrata in vigore del presente decreto ed in corso di esecuzione alla medesima data, le parti devono presentare per la registrazione una apposita dichiarazione, nella quale può essere esercitata, ove la locazione abbia ad oggetto beni immobili strumentali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, del predetto decreto n. 131 del 1986, l'opzione

per la imposizione prevista dall'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, con effetto dal 4 luglio 2006. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15 settembre 2006, sono stabiliti le modalità e i termini degli adempimenti e del versamento dell'imposta.

10-sexies. Le somme corrisposte a titolo di imposte proporzionali di cui all'articolo 5 della Tariffa, parte prima, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, per i contratti di locazione finanziaria, anche se assoggettati ad imposta sul valore aggiunto, aventi ad oggetto beni immobili strumentali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera *a-bis*), della Tariffa, parte prima, del predetto decreto n. 131 del 1986, possono essere portate, nel caso di riscatto della proprietà del bene, a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale.