

**FISCO E IMMOBILI** ■ Secondo la circolare 38/E garage e cantine non devono essere lontani dal «bene principale»

ANALISI

# Pertinenze, decide la distanza

Una sola unità, per ciascuna categoria, può beneficiare dello sconto destinato all'acquisto dell'abitazione

Non è mai stato facile il rapporto tra "prima casa" e pertinenze, com'è anche dimostrato dal fatto che, anche su questo tema, nuovamente interviene l'agenzia delle Entrate con la circolare 38/E del 12 agosto 2005 (si veda il testo sul Sole-24 Ore del 13 agosto).

**Cosa dice la legge.** Il Testo unico dell'imposta di registro ammette che le agevolazioni "prima casa" spettano anche per l'acquisto (contestuale o meno rispetto all'acquisto del «bene principale») delle pertinenze dell'abitazione. La norma precisa poi che «sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato».

**L'esclusività dell'elenco.** L'uso dell'espressione «sono ricomprese tra le pertinenze...» evidenzia con chiarezza che il

legislatore, elencando le unità immobiliari delle categorie C/2, C/6 e C/7, ha voluto precisare (cioè affermare che una sola unità immobiliare, per ciascuna delle categorie, può beneficiare dell'agevolazione). Il legislatore non ha dunque inteso compilare una elencazione esclusiva.

→ **DOCUMENTI ONLINE**

Le risoluzioni e le circolari diffuse dall'agenzia delle Entrate [www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

Cosicché, il concetto di pertinenza agevolabile non deve essere limitato alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali citate: queste sono dunque un possibile esempio di pertinenza, non sono le uniche pertinenze possibili.

**Quando un bene è pertinenza.** Il carattere pertinenziale di un bene rispetto a un altro dipende dalla circostanza che la perti-

nenza sia destinata «a servizio od ornamento» (articolo 817 del Codice civile) del «bene principale»: il rapporto di pertinenza può intercorrere tra due mobili (l'autoradio e l'autovettura), tra un mobile e un immobile (l'antenna televisiva e la casa) e tra due immobili (il garage e l'abitazione). La destinazione di un bene a servizio o ornamento di un altro bene dipende a sua volta da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni di "asservire" l'uno all'altro).

Ora, se è scontato che è pertinenza sia l'autorimessa nel seminterrato dell'edificio dove è ubicato l'appartamento, sia quella ubicata nei pressi del fabbricato abitativo, meno scontato è il carattere pertinenziale dell'autorimessa situata non nella immediata prossimità dell'edificio. La circolare

38/E non aiuta, in quanto enuncia genericamente che non si ha pertinenza quando «il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un Comune diverso da quello dove è situata la "prima casa"».

Nei centri storici, però, si accetta "benevolmente" di parcheggiare l'auto in un box a una certa distanza dalla casa o dall'ufficio, e quindi di considerare quale pertinenza l'autorimessa non nelle immediate vicinanze. Qualche ufficio delle Entrate si mostra tuttavia su questo aspetto un po' troppo rigido: lodevole, quindi, la prassi di quegli uffici che, invece, in modo informale, si riferiscono al territorio comunale come ambito oltre il quale la pertinenza non è riconoscibile. Si tratta di una tesi imperfetta, ma che, basandosi su dati oggettivi, è sempre meglio di nessun orientamento.

**L'area di perti-**

**nenza.** Nel caso delle abitazioni unifamiliari e delle villette a schiera (o anche degli appartamenti condominiali situati al piano terreno o al piano rialzato) oggetto di acquisto è anche l'area di pertinenza dell'abitazione. Normalmente, quest'area è "graffata" al fabbricato: ciò significa che in Catasto vi è un unico mappale, il cui numero individua sia l'area di sedime della costruzione che l'area scoperta. La "graffatura" consiste in una specie di "s" (in gergo tecnico: "cediglia") i cui "uncini" agganciano il disegno del fabbricato al terreno di pertinenza; e serve, appunto, a dare rappresentazione grafica al rapporto pertinenziale tra area e edificio.

La graffatura è quindi solo una

conseguenza del rapporto pertinenziale (è la sua manifestazione cartografica), non ne è invece un presupposto, come afferma la circolare 38/E. Pertanto, se si tratta di un'area che ha le caratteristiche della pertinenza di un fabbricato abitativo (per il ricorrere dei presupposti oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 817 del Codice civile) il suo valore deve intendersi inglobato nel valore dell'appartamento e il tutto va tassato con l'aliquota agevolata. E ciò indipendentemente dal fatto che si tratti di un'area "rimasta" al Catasto terreni (e quindi ancora formalmente dotata di rendita) oppure passata al Catasto fabbricati e classificata come area urbana priva di rendita.

ANGELO BUSANI

In campagna / I paletti per il bonus

## Il fabbricato rurale «asservito» non ha accesso alle agevolazioni

Rispetto alle pertinenze, l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" è più problematica nel caso del fabbricato rurale (cioè quello qualificato tale dal ricorrere delle caratteristiche oggettive e soggettive richieste dalla legge, in particolare l'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557).

**La tassazione della pertinenza.** Il problema nasce dall'articolo 23, comma 3, della legge di Registro, per il quale «le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate», dopo che il comma 1 del medesimo articolo 23 ha disposto che, indicando nell'atto il valore di ciascun bene alienato, la tassazione si opera applicando a ciascun bene la sua propria aliquota (altrimenti si applica al valore complessivo del trasferimento la tassazione propria del bene ad aliquota più elevata).

La «prima casa» e il fabbricato ru-

rale. Occorre anzitutto premettere che la natura "rurale" o "ex rurale" di un fabbricato non costituisce un problema per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa". La disciplina dell'agevolazione (come ricorda la circolare 38/E) discrimina solo tra fabbricati "di lusso" e "non di lusso" e quindi nessun'altra caratteristica oggettiva del fabbricato viene in conside-

L'esclusione totale scatta soltanto per le dimore di lusso

razione per condizionarne la tassazione. Quindi, ad esempio, per il fabbricato ex rurale in quanto venduto separatamente dal fondo (già censito al Catasto fabbricati oppure ancora risultante solo al Catasto terreni) non vi sono problemi per applicare la tassazione agevolata.

Il fabbricato rurale come perti-

nenza. Più difficile, però, quando oggetto del trasferimento è un fabbricato rurale considerato "pertinenza" di un terreno agricolo. In questo caso, secondo la circolare 38/E, l'agevolazione "prima casa" non compete. Ma su questa conclusione occorre fare chiarezza.

Non c'è dubbio che quando il trasferimento riguarda un fabbricato rurale "vero e proprio" (ne ricorrono cioè tutti i requisiti oggettivi e soggettivi, tra cui quello di essere asservito a un terreno di almeno 10mila o 3 mila metri quadrati, a seconda dei casi, articolo 9 del decreto legge 557/93), il reddito dominicale del terreno "tiene conto" del fatto che il fondo è dotato di fabbricati, e che quindi oggetto di tassazione è il valore complessivo del fondo con l'aliquota propria del trasferimento dei terreni (variabile a seconda dei casi). Ma non dovrebbe nemmeno esservi dubbio che, almeno per il valore dichiarato del fabbricato, si do-

vrebbe operare la tassazione con le agevolazioni "prima casa": a) quando quei requisiti non ricorrono (il fabbricato venga cioè venduto insieme a un'area di "consistente" estensione, ma non vi siano gli altri presupposti di ruralità del fabbricato, come prescritti per legge);

b) quando si tratti di una alienazione dove le parti concordano (evidenziandolo anche con l'indicazione di un valore distinto per ciascun bene) nell'attribuire il carattere di bene principale al fabbricato e il carattere di bene pertinenziale al terreno. Se, dunque, la pertinenza va "in ogni caso" tassata come il bene principale, la qualificazione di un bene co-

mo pertinenziale è una conseguenza sia del volere soggettivo del titolare dei beni asserviti, sia della loro oggettiva condizione (articolo 817 del Codice civile). E se è normale ritenere che, quando ricorre il concetto di fondo agricolo, i fabbricati sono da considerare in termini di pertinenza del fondo stesso, è anche possibile ipotizzare che questo rapporto si rovesci qualora le parti contraenti facciano oggetto del loro contratto non un «fondo con fabbricati» ma un «fabbricato con area». Cosicché, l'applicazione della tassazione propria dei fondi agricoli, se appare appropriata nel primo caso, nel secondo caso appare fuori luogo.

A.BU.

## L'Iva sugli Sms ritrova certezze

DI RAFFAELE RIZZARDI

L'agenzia delle Entrate ha messo la parola fine al lungo periodo di stravaganza normativa iniziato in occasione delle iniziative benefiche di fine 2004, in risposta alle necessità delle popolazioni del Sud-Est asiatico, colpite dallo tsunami. Varie norme di legge si sono infatti preoccupate di stabilire che gli addebiti — in qualunque forma effettuati dal 26 dicembre 2004 dai soggetti che forniscono servizi di telefonia — degli importi destinati dai loro clienti ad aiuti a popolazioni colpite da catastrofi naturali sono esclusi dal campo di applicazione dell'Iva. Così la legge 28 febbraio 2005, n. 21, che aveva convertito il decreto legge 315/04, con alcune riprese in ordi-

na Iva nei rapporti che intercorrono tra i soggetti interessati: l'utente-donatore, la società telefonica, mandataria con rappresentanza della Onlus beneficiaria della raccolta dei fondi. Le somme che vengono prelevate dalla disponibilità della ricarica telefonica o addebitate sul conto degli abbonati sono semplici movimenti di denaro, esclusi da Iva per l'articolo 2, comma 3, lettera a), del Dpr 633/72, esclusi comunque per la regola generale dell'articolo 1, in quanto non remunerano un servizio reso all'utente.

Viene anche risolto il problema del servizio gratuito reso dalla società telefonica al comitato, in quanto la gestione della raccolta fondi costituisce una prestazione di servizi, che per il comma 3 dell'articolo 3 della legge Iva potrebbe essere soggetta al tributo. La risposta dell'Agenzia lo esclude, in quanto il valore delle erogazioni è di uno o due euro, quindi inferiore alle ex 50mila lire previste dalla norma come soglia di rilevanza. In realtà, il valore della prestazione della società telefonica è inferiore al valore delle singole erogazioni, in quanto il servizio prestato, se non fosse gratuito, sarebbe stato remunerato con una provvigione percentuale, come avviene nella gestione delle carte di credito, del valore quindi di pochi centesimi di euro per operazione.

È infine interessante la puntualizzazione relativa al trasferimento del credito telefonico prepagato, in quanto sul corrispettivo della ricarica la società aveva già liquidato l'Iva. In tal senso, peraltro, c'è il precedente della risoluzione 18 novembre 2002, n. 361/E, in cui si autorizzava lo storno dell'imposta, ex articolo 26 legge Iva, per la quota di ricarica utilizzata per il pagamento dei fornitori di servizi acquistati con la scheda, in quanto non costituisce il corrispettivo del servizio telefonico.

Non dimentichiamo, infine che, a differenza degli aiuti ai Paesi extra UE, non imponibili per il luogo di consumo dei beni e dei servizi, la ricerca di Telethon è soggetta all'Iva, in quanto le Onlus non beneficiano di alcuna agevolazione per questo tributo: sarebbe stato il colmo pagare l'imposta due volte, prima nel momento della raccolta dei fondi e poi in quello del loro utilizzo.

L'agenzia delle Entrate mette fine alle «stravaganze» normative

nanze della Protezione civile.

In più di un intervento su «Il Sole-24 Ore» abbiamo fatto notare che l'esclusione da Iva di questi aiuti consegue ai principi generali dell'imposta sul valore aggiunto, in quanto non costituiscono il corrispettivo di una prestazione di servizi resa dalla società telefonica all'utente. Era evidente il rischio che, per il principio dell'*ubi voluit*, un interprete con scarsa conoscenza dei fondamenti di questo tributo, sarebbe giunto all'assurda conclusione che l'intervento del legislatore si era reso necessario per evitare l'assoggettamento all'imposta. Che sarebbe stata, invece, la regola generale nel silenzio di una norma specifica. Nel commento del 3 marzo avevamo paventato il rischio, per le organizzazioni dedite alla ricerca, come Telethon, che è la protagonista della risoluzione 12 agosto 2005, n. 124/E.

È ora chiaro, dopo questa puntualizzazione, che l'imposta sul valore aggiunto è estranea alle donazioni attuate con Sms o con un altro mezzo, che utilizza la linea telefonica esattamente come avviene per l'altro strumento di raccolta fondi, come quello di comunicare le proprie intenzioni benefiche a un *call center* della società di gestione delle carte di credito.

La risoluzione analizza il proble-

## Nuova sede con scultura, spazio alla deduzione

L'acquisto di una scultura da collocare nella nuova sede di una società, pur se dotata di pregio artistico, non va classificata tra le spese di rappresentanza o di pubblicità ma deve essere considerata insieme con la struttura di cui è destinata a far parte in modo stabile, quale arredo estetico. Avendo utilità pluriennale ed essendo utilizzata quale parte integrante dell'edificio va ammortizzata e le quote sono deducibili. È questo l'orientamento espresso nel parere 15 del 13 luglio scorso da parte del Comitato consultivo sulle norme antielusive.

**Il caso.** La società aveva chiesto di conoscere il trattamento fiscale del costo di una «scultura di asserito ingente valore artistico» da collocare, come arredo, nell'ingresso principale della nuova sede, destinata a ospitare gli uffici. L'immobile, per livello estetico e scelte architettoniche, dovrà essere «in grado di rappresentare e confermare la strategia commerciale intrapresa negli ultimi anni». L'attività della società è la progettazione, la produzione e la commercializzazione di elettrodomestici «particolarmente qualificati sul mercato soprattutto per la forte attenzione agli aspetti estetici e di design dei prodotti».

**Spese di rappresentanza e di pubblicità.** Il Comitato ha confermato il suo orientamento riguardo la distinzione tra le spese di rappresentanza e quelle di pubblicità, conforme a quello della Cassazione (sentenza 8 giugno 2000, n. 7803):

■ le spese di rappresentanza (deducibili solo per un terzo e in cinque esercizi) sono quelle «sostenute al fine di creare, mantenere e accrescere il prestigio dell'impresa e di migliorare l'immagine, senza dar luogo ad aspettative immediate di incremento dei ricavi»;

■ le spese di pubblicità (deducibili in uno o in cinque esercizi) sono quelle che «possono determinare un incremento delle vendite, acquisendo nuova clientela o incrementando le vendite alla clientela già esistente» (si veda il parere 5 maggio 2005, n. 8).

**Arredo del fabbricato.** Secondo il Comitato, nel caso in esame non si è in presenza né di spesa di rappresentanza né di spesa di pubblicità, in quanto la scultura, pur se dotata di pregio artistico, verrebbe acquistata «per essere stabilmente parte integrante di un bene complesso». Non dovrebbe essere considerata singolarmente e, pertanto, è irrilevante la

sua capacità ad aumentare l'immagine dell'impresa (spesa di rappresentanza) o i suoi ricavi (spesa di pubblicità). La scultura dovrebbe essere considerata unitariamente con la struttura di cui è destinata a far parte in modo stabile, quale arredo estetico con utilità pluriennale. Il suo costo potrebbe essere portato in deduzione attraverso le quote d'ammortamento.

Il Comitato, però, si riserva di fornire un parere definitivo dopo avere ottenuto dalla società alcune informazioni integrative, quali il valore della scultura e i connotati del suo

Peraltro, ritiene il Comitato che un oggetto, pur se dotato di pregio artistico, acquistato per essere stabilmente parte integrante di un bene complesso, non debba essere preso in considerazione singolarmente, in ragione del suo rapporto con l'immagine dell'impresa e della sua connessione con i ricavi, ma debba essere considerato unitariamente con la struttura di cui è destinato a far parte in modo stabile, quale arredo estetico. Nella specie, secondo quanto rappresentato dall'istante, la scultura sarà collocata all'interno della nuova sede, con funzione stabile di arredo. Avrà utilità pluriennale e sarà utilizzata durevolmente quale parte integrante dell'edificio. Alla luce di quanto fin qui affermato in linea di diritto, il Comitato non ritiene di disporre di sufficienti elementi per esprimere, in rapporto al caso concreto, una valutazione circa la qualifica della scultura. (Comitato antielusione, parere n. 15, 13 luglio 2005)

pregio artistico, il piano civilistico di ammortamento e il rapporto tra il costo della scultura e il costo dell'edificio.

**Ammortamento civilistico.** La richiesta del piano di ammortamento sta a significare che deve trattarsi di una scultura ammortizzabile civilisticamente e, pertanto, la sua utilizzazione deve essere «limitata nel tempo» (articolo 2426, Codice civile e principio contabile 16, paragrafo D.XI).

**Lavoratori autonomi.** Anche se non richiesto dal quesito, il Comitato scrive, tra le premesse, che l'acquisto di opere d'arte da parte di lavoratori autonomi è una «spesa non deducibile, in quanto considerata non inerente». In realtà, secondo l'articolo 54, comma 5, Tuir, per i professionisti «l'acquisto o l'importazione di oggetti di arte, di antiquariato o da collezione, anche se utilizzati come beni strumentali per l'esercizio dell'arte o professione», sono spese di rappresentanza, deducibili nei limiti dell'1% dei compensi percepiti nel periodo d'imposta.

LUCA DE STEFANI

**ATTIVITÀ DI SERVIZI** ■ Cambiano le indicazioni sulle prestazioni finanziarie nei confronti del pubblico

## Costi e ricavi perdono la correlazione

Nuovo orientamento delle Entrate sull'esercizio delle attività finanziarie nei confronti del pubblico, sotto forma di erogazione di prestiti ai dipendenti, mediante operazioni di finanziamento contro cessione di un quinto dello stipendio. I chiarimenti arrivano con l'interpello 954/116379 del 5 luglio scorso.

La risposta dell'Agenzia riguarda una società che esercita in via esclusiva l'attività finanziaria. L'operazione avviene per conto di alcuni istituti bancari e il ricavo è costituito da commissioni attive a carico delle stesse banche. Il contratto, però, pone a carico della società il servizio di amministrazione del prestito, che dura più anni. Attività, questa, affidata dalla società a imprese terze, con contratti che fissano il costo del servizio.

Il prezzo pattuito con gli istituti bancari è comprensivo dell'intera prestazione, per cui la società, concluso il contratto con chi ha chiesto il prestito, imputa la commissione a ricavo dell'esercizio in cui è concluso il contratto di finanziamento.

**La correlazione secondo la società istante.** Il documento n. 11 dei principi contabili sulle finalità e postulati del bilancio di esercizio afferma: «I costi devono essere correlati con i ricavi dell'esercizio. Questa correlazione costituisce un corollario fondamentale del principio di competenza e intende esprimere la necessità di contrapporre ai ricavi d'esercizio i relativi costi, siano essi certi che

### «Smentite» le precedenti indicazioni

Le considerazioni del ministero delle Finanze sul principio della competenza dei ricavi derivanti dall'attività di servizi e del conseguente principio di correlazione costi-ricavi sono state in passato di segno diverso. Ad esempio, con la risoluzione 912940 del 22 ottobre 1981 è stato esaminato il caso di una società autorizzata alla lottizzazione di alcuni terreni. L'impresa ha sottoscritto con il Comune una convenzione con la quale si è impegnata di provvedere a propria cura e a proprie spese alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui natura, caratteristica e consistenza sono indicate nella convenzione.

Lo stesso impegno era stato assunto dalla società nei rogiti nei confronti degli acquirenti dei lotti. In questo caso, la società ha stipulato un contratto d'appalto per la realizzazione graduale delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo determinato con riferimento al prezzo del Genio civile. In quel caso le Finanze hanno precisato

presunti».

Il problema si sposta sulla competenza dei ricavi derivanti da prestazioni di servizi che lo Ias 18 individua in funzione di due elementi:

■ l'ammontare dei ricavi deve essere attendibilmente determinato;

■ i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per il completamento possono essere attendibilmente calcolati.

Secondo lo Ias, deve essere valutato lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. E se dalla valutazione emerge una misura attendibile, occorre procedere alla distin-

to che per determinare correttamente il reddito d'esercizio era necessario contrapporre ai ricavi, derivanti dalla vendita dei lotti di terreno, i costi necessari e inerenti agli impegni assunti, considerato che la società venditrice non poteva sottrarsi agli obblighi derivanti da clausole contrattuali (convenzioni e contratti di vendita) che stabiliscono anche le caratteristiche delle opere.

La risoluzione ha enunciato il principio per cui «Il carattere della competenza scaturisce dalla considerazione che nel caso in cui manchino i ricavi non si può parlare di produzione del reddito, dal che deriva che sono i costi che devono seguire i ricavi. Di conseguenza, una volta stabilito l'esercizio di competenza dei ricavi, divengono automaticamente deducibili in quello stesso esercizio tutti i costi relativi».

Ancora, in relazione alle prestazioni di servizi, con la risoluzione 141/F del 15 marzo 1998, l'Agenzia ha affermato il principio di correlazione costi-ricavi, dopo aver constatato che nel settore delle discariche, al termine dell'esercizio, i rifiuti ritirati dai clienti non risultano ancora smaltiti. I ricavi, pertanto, sono interamente contabilizzati al momento del ritiro di detti

rifiuti. E i costi per il loro smaltimento vanno rilevati per competenza in misura ancora da sostenere.

Con la risoluzione 52/E del 2 giugno 1998, sempre in relazione alle discariche, l'Agenzia ha esaminato il problema in connessione alla natura degli atti di gestione compiuti, tenuto conto che le operazioni di raccolta durano 10 anni, mentre quelle di smaltimento si realizzano in 15 anni. È stato così affermato il principio per cui i ricavi dei 10 anni di attività non devono essere distribuiti su 15 anni dell'intera attività. Occorre, invece, che i costi da sostenere, dall'undicesimo al quindicesimo anno, siano ripartiti nell'arco del periodo di effettiva gestione di 10 anni, per confronto con i ricavi.

I requisiti dei costi sono così indicati nella risposta dell'Agenzia: certezza, che assume consistenza giuridica per gli impegni contrattualmente previsti che conferiscono concretezza ai costi, a prescindere dalla loro manifestazione numeraria (la deducibilità va verificata come reale possibilità di tradurre in valori le situazioni aziendali); determinabilità, che riguarda la quantificazione dei costi.

C.O.

Contano le intese fissate dal contratto tra società e banche

analizzata la scindibilità del ricavo in riferimento all'operazione conclusa e ai servizi durante la vita del prestito. In realtà, il ricavo è unico e si considera con la conclusione del contratto. Quindi, secondo la società, se il ricavo è di competenza, i costi sostenuti per la riscossione delle rate vanno imputati nello stesso esercizio in cui è stato imputato il ricavo, in contropartita a fatture da ricevere.

**La risposta.** L'agenzia delle Entrate, rende prima una dichiarazione di stile sul corretto rapporto civilistico-fiscale, affermando che i criteri di imputazione a conto economico di un componente negativo di red-

dito attongono alla corretta applicazione di norme civilistiche relative alla stesura del bilancio, la cui redazione non può essere influenzata da valutazioni di carattere fiscale. Qualora, infatti, tali oneri non risultino imputati a conto economico, non si realizzano i presupposti per derogare al principio di dipendenza e di imputazione espresso dagli articoli 83 e 109, comma 4 del Tuir, creando un disallineamento tra valori contabili e valori fiscali. Questa impostazione porta alla considerazione che nella diversa ipotesi in cui gli oneri siano correttamente imputati a conto economico, l'inquadramento assumerà rilevanza anche dal

CARLO ONETO