

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Immobili. Solo il 10% dei Comuni ha stabilito l'aliquota, gli altri hanno tempo fino al 23 maggio per effettuare la scelta

Corsa alle delibere per la Tasi

Il mancato rinvio lascia aperti i dubbi - Per gli inquilini la chance del pagamento minimo

Luigi Lovecchio
Francesca Milano

Nel braccio di ferro sulla Tasi i Comuni hanno avuto la meglio, scongiurando il rischio di uno slittamento del pagamento al 16 settembre. Ma solo il 10% di loro ha deliberato l'aliquota, il che fa presagire solo caos. «Ho il timore - spiega infatti il sottosegretario all'Economia Enrico Zanetti - che il 16 giugno si verificherà più di qualche problema, non per i sindaci ma per i cittadini».

Il 16 giugno è quella che Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, ha chiamato «la giornata della vergogna»: «Molti Comuni - sostiene - non hanno deciso perché non volevano farlo prima delle elezioni amministrative, quando non si può andare con le aliquote a briglia sciolta per fare cassa».

Anche le associazioni dei consumatori lanciano l'allarme Tasi: troppo vicina la scadenza e troppo pochi Comuni che hanno deciso le aliquote. In più, «dai pochi Comuni che hanno deliberato - fanno sapere Adusbef e Federconsumatori - proviene un segnale allarmante: tutti sono orientati all'applicazione di aliquote ben al di sopra del minimo previsto, attestandosi tra il 2,5 e il 3,3 per mille».

Le difficoltà che la mancata proroga causerà ai contribuenti sono diverse. Alcune possono essere risolte solo attraverso interpretazioni elastiche e facendo gran uso del buon senso, come nel caso dell'inquilino, tenuto al pagamento di una quota variabile tra il 10 e il 30% dell'imposta. Non essendoci una misura base di legge, non è chiaro come debba essere pagato l'acconto Tasi "al buio", al 16 giugno. L'unica soluzione ragionevole è rappresentata dalla possibilità che proprietario e inquilino versino ciascuno il minimo di legge. Questo significa, in pratica, che il detentore pagherà il 10% e il proprietario il 70. Il conguaglio di quanto dovuto sarà versato a saldo a dicembre.

Altro caso controverso è quello dell'immobile adibito ad abitazione principale di uno solo dei comproprietari. Poiché la disciplina di riferimento prevede che debba trattarsi di «un'unica obbligazione tributaria», ipotizzando una diversificazione di aliquote da parte del Comune a seconda che si tratti di abitazione principale o di seconda casa, non è chiaro quale aliquota dovrebbe essere applicata. Ricorrendo al buon senso, la giusta risposta dovrebbe essere che ciascun possessore si calcoli autonomamente la Tasi, con riferimento alla propria situazione. Se il Comune non ha deliberato nulla, i possessori non residenti dovranno versare l'1 per mille sulle proprie quote, mentre il possessore residente dovrà pagare tutto a dicembre. La situazione diventa invece irragionevolmente complicata se, dopo il pagamento dell'acconto, il Comune decide di esentare dalla Tasi la generalità degli immobili, con la sola eccezione dell'abitazione principale. Non è così scontata la legittimità di tale soluzione; in ogni caso, ciò comporterà l'esigenza di rimborsare una miriade di importi, anche modesti. Una soluzione potrebbe consistere nel prevedere per legge la facoltà di compensare la Tasi pagata con l'Imu dovuta per il medesimo anno. In questo modo si potranno ridurre notevolmente le pratiche di rimborso.

Un altro dubbio riguarda il caso in cui l'aliquota Imu da applicare in acconto, pari a quella dell'anno scorso, sia già ai massimi (10,6 per mille). Poiché a regime la somma di Tasi e Imu non può superare il 10,6 per mille, dovrebbe essere possibile per i contribuenti l'autorizzazione dell'acconto complessivo da versare sino al tetto massimo dell'Imu. E, considerando le incertezze esistenti sugli immobili che saranno effettivamente soggetti a Tasi, dovrà consentirsi al contribuente di pagare in questi casi la sola Imu.

Il calendario

LE DELIBERE

23 maggio

L'invio delle delibere
I Comuni devono deliberare e inviare la delibera al Mef entro il 23 maggio; la pubblicazione avverrà poi il 31 maggio. È una corsa contro il tempo per il 90% dei Comuni, che hanno meno di una settimana per stabilire l'aliquota Tasi per il 2014

LA PRIMA RATA

16 giugno

L'acconto Tasi
Senza la proroga al 16 settembre, la scadenza per la prima rata resta confermata al 16 giugno. Nei Comuni che non hanno deliberato in tempo occorre pagare la Tasi sugli immobili diversi dall'abitazione principale in base ai parametri standard (1 per mille)

IL SALDO

16 dicembre

Il conguaglio
Resta fermo al 16 dicembre l'appuntamento con il saldo, in cui si conguagliano gli acconti in base alle aliquote decise dai Comuni. Nei Comuni che non deliberano in tempo le aliquote si paga interamente a dicembre la Tasi sull'abitazione principale

Dal Parlamento. Bagarre alla Camera: slitta l'approvazione

Decreto casa, voto finale martedì

Giuseppe Latour

Voto di fiducia lunedì e via libera finale martedì. Con questa soluzione maggioranza e Governo sono usciti, poco prima delle venti, da uno stallo che ieri pomeriggio ha tenuto bloccati per ore i lavori della Camera sulla legge di conversione del decreto casa (Dl n. 47/2014). La strada tracciata porterà in tempo utile in Gazzetta il testo già votato pochi giorni fa dal Senato. Diventeranno, così, definitivi i cambiamenti al **bonus mobili** e il taglio al 10% della **cedolare secca** per il canone concordato.

Il caos, ieri, è esploso intorno alle sedici il Pd, dopo un paio d'ore di lavori, chiede la chiusura della discussione generale. Il Movimento 5 stelle, che aveva proposto buona parte dei 90 iscritti a parlare, abbandona l'aula per impedire di raggiungere il numero legale. Seguono ore concitate ma, alla fine, si trova

un accordo: il Pd annulla la richiesta di chiudere la discussione e il M5S ritira i suoi iscritti a parlare. La fiducia sarà votata lunedì pomeriggio e il via libera finale ci sarà martedì.

Nel merito il provvedimento porta diverse novità di rilievo. L'ultima, in ordine di tempo, è quella che sgancia il tetto per il bonus mobili dal valore della ristrutturazione; resta solo il limite dei 10 mila euro. Diventa definitivo anche il taglio dal 15 al 10% della cedolare secca per i proprietari che affittano a canone concordato; questo beneficio, in sede di conversione, è stato

NEL PROVVEDIMENTO

Dal bonus mobili senza vincoli di spesa al taglio al 10% della cedolare secca per i canoni concordati

allargato anche ai Comuni coinvolti in stati di emergenza negli ultimi cinque anni. Vengono sanati, fino al 2015, i minicanioni degli inquilini che hanno denunciato gli affitti in nero. Mentre gli inquilini di alloggi sociali potranno riscattare i loro immobili, ma dovranno aspettare almeno sette anni.

Brutte notizie per gli abusivi che occupano case popolari: saranno colpiti da una serie di misure, come il divieto di allaccio di acqua, luce e gas. Completano il quadro alcuni stanziamenti: 568 milioni per il recupero di alloggi pubblici inagibili di proprietà Iapc; 226 milioni per il fondo di morosità incolpevole; 100 per il fondo di sostegno all'affitto e 25 per l'Expo. Infine, una serie di norme in materia di appalti pubblici mettono in sicurezza la qualificazione delle imprese specialistiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Successione. Le massime di comportamento elaborate dai notai del Triveneto

Per l'erede è determinante la trascrizione nei Registri

Angelo Busani

La **sicurezza della contrattazione immobiliare** si confronta spesso con la trasmissione ereditaria dei patrimoni; ed è per questo che le nuove massime di comportamento dei **notai del Triveneto**, presentate oggi durante un convegno che si svolge a Sarmone di Rubano (Pd) rivolgono una estesa attenzione su queste problematiche. Vediamo in breve alcuni spunti.

Fintantoché il chiamato all'eredità, o il legatario, non proceda alla trascrizione dell'acquisto per successione a

causa di morte, ai sensi dell'articolo 2648 del Codice civile, le successive trascrizioni o iscrizioni a suo carico non producono alcun effetto, secondo quanto disposto dall'articolo 2650 del Codice civile; per questo il beneficiario della trasmissione mortis causa, che intervenga a un atto destinato a produrre effetti nei confronti di terzi come, ad esempio, in occasione della vendita a terzi di un immobile di provenienza successoria, deve prioritariamente perfezionare la procedura del suo acquisto a causa di morte, mediante la trascrizione dell'acquisto stesso nei Registri Immobiliari.

Si tratta di un adempimento posto nell'interesse generale, di affidabilità e completezza dell'intero sistema dei Registri immobiliari e di sicurezza dei traffici (in relazione al disposto dell'articolo 534 del Codice civile), e quindi non può essere omissivo; pertanto il notaio, nella sua veste di pubblico ufficiale e di tutore della legalità, deve garantire - secondo i notai del Triveneto - che tale adempimento sia eseguito, ogniqualvolta sia richiesto il suo ministero. In conseguenza di questo:

● nel caso in cui il notaio sia richiesto di pubblicare testamen-

ti olografi o pubblici, dovrebbe invitare gli eredi istituiti in detti testamenti a definire, se possibile, contestualmente alla pubblicazione del testamento, anche per questioni di contenimento dei costi, la loro posizione in ordine alla successione;

● o perfezionando il loro acquisto a causa di morte mediante l'accettazione di eredità, espresa pura e semplice o con beneficio di inventario da trascrivere nei Registri immobiliari;

● o rinunciando all'eredità; in questo caso non è richiesta la trascrizione.

● Nel caso in cui al notaio sia richiesto di stipulare un atto, che abbia per oggetto immobili di diretta provenienza successoria, che comporti accettazione tacita di eredità, ai sensi dell'articolo 476 del Codice civile, qualora non trovi già tra-

scritta una precedente accettazione espressa o tacita, è tenuto anche a curare la trascrizione dell'intervenuta accettazione di eredità in ottemperanza al disposto dell'articolo 2648 del Codice civile.

Nel caso di testamenti che contengono legati immobiliari, occorre sempre curarne la trascrizione, ai sensi dell'articolo 2648 del Codice civile; ai fini della "stabilità" della trascrizione, è opportuno, se il legatario è presente alla pubblicazione del testamento, far dichiarare espressamente a quest'ultimo la propria volontà di non rifiutare l'acquisto. Se invece il legatario non è presente alla pubblicazione del testamento occorre, comunque, curare la trascrizione del legato a suo favore, salvo poi, in caso di rifiuto, procedere all'annotamento di risoluzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In breve

GIUSTIZIA TRIBUTARIA

Nel 2013 il numero dei ricorsi è diminuito del 7 per cento

Migliora l'efficienza del sistema tributario. Si riducono infatti le pendenze del 7,21% (49.307 in termini assoluti) anche grazie all'aumento dei magistrati in servizio (+17,7% nelle Ctr e +15,23% nelle Ctp). I ricorsi, poi, registrano un lieve calo, pari al 3 per cento. Questi dati sono stati presentati ieri a Roma durante la giornata celebrativa della giustizia tributaria (si veda «Il Sole 24 Ore» del 15 maggio). Il presidente del Consiglio di Stato, in veste di presidente della Commissione tributaria

centrale, Giorgio Giovannini, annuncia che il lavoro della commissione è giunto alla fase finale (la scadenza è fissata al 31 dicembre 2014) e 14 commissioni su 21 hanno già smaltito gli arretrati pendenti. Il presidente della Corte di cassazione Giorgio Santacroce nel suo intervento auspica che siano approvati al più presto i provvedimenti attuativi della delega fiscale: «Una materia tanto delicata come quella tributaria - afferma - non può essere affidata alla supponenza del giudice».

PROCESSO CIVILE TELEMATICO

Confronto fra avvocati e magistrati in attesa dell'avvio al 30 giugno

In vista della scadenza del 30 giugno, data di avvio per il processo civile telematico, sale il confronto tra le parti interessate. Ieri alla Casa del cinema a Roma l'Associazione nazionale magistrati ha organizzato un convegno sul tema. Il presidente dell'Anm, Rodolfo Sabelli, ha escluso rinvii e invitato a puntare tutto sull'organizzazione. Proprio quella che manca del tutto secondo il presidente del tribunale di Roma, Mario Bresciano. Il Capo di Gabinetto di via Arenula, Giovanni

Melillo, ha dichiarato però che il ministero ce la sta mettendo tutta: sono destinati all'informatizzazione anche gli otto milioni di euro del contributo unificato. Il Cnf dal canto suo, ha annunciato il presidente Guido Alpa, e ha predisposto il punto d'accesso da mettere a disposizione degli avvocati. La prossima occasione di confronto arriverà con la riunione del primo tavolo tecnico permanente presso il ministero: lunedì 19 ci saranno Anm, Cnf, Oua e Unione camere civili.

COMPAGNIE DI ASSICURAZIONE

Gestione attivi per riserve tecniche, esenzione Iva con il limite «danni»

Esenti da Iva le prestazioni di gestione relative agli attivi posti a copertura dei contratti unit linked e index linked e di quelli posti a copertura delle polizze assicurative sulla vita di carattere finanziario che prevedono l'erogazione di un capitale a scadenza. Lo precisa l'agenzia delle Entrate che, con la risoluzione 52 del 16 maggio 2014, indica i criteri in base ai quali è possibile considerare esenti le prestazioni rese a compagnie di assicurazione per la gestione degli attivi posti a copertura delle riserve

tecniche. La risoluzione sottolinea invece che per le assicurazioni danni «non è ravvisabile il carattere oggettivo della fattispecie di esenzione», ovvero una sostanziale forma di investimento finanziario di carattere standardizzato. Ne consegue l'inapplicabilità, per le stesse, dell'esenzione di cui all'articolo 10, comma 1, n. 1), e di conseguenza l'imponibilità a Iva con aliquota ordinaria.

RAGIONIERI

Oggi le elezioni del Cda della Cassa di previdenza

Oggi a Roma si svolgono le elezioni per il rinnovo del Consiglio di amministrazione della Cassa di previdenza dei ragionieri. A decidere saranno i 169 delegati che si trovano presso il Parco dei principi a Roma; la votazione si svolgerà subito dopo l'approvazione del bilancio, alla presenza di un notaio. L'esito si conoscerà nel tardo pomeriggio. Tre i contendenti: la lista di "Larga maggioranza", che non ha espresso un proprio candidato presidente; la lista "Una squadra di buon

governo", con candidato presidente Mario Canevari e la lista "Indipendenza, qualità e ragionevolezza" guidata da Antonio Bachiorni, delegato di Ravenna. Il voto può essere espresso per la lista, oppure disgiunto indicando i diversi candidati; questa seconda modalità, a differenza del passato, potrebbe essere scelta da diversi elettori come reazione al recente scandalo Sopaf che vede la Cassa ragionieri frodata per diversi milioni di euro.



ENERGIA? SU CON SUSTENIUM PLUS

Quando devi fare tante cose e hai bisogno di più energia c'è Sustenium Plus! Sustenium Plus ha una **formula unica**, con Creatina, Arginina, Beta Alanina, Vitamine e Sali minerali, studiata per trasformare i nutrienti in energia ed aiutarti a stare su tutto il giorno.

Disponibile in FARMACIA.



A. MENARINI