

Tremonti: da rivedere i bonus produttività

Sotto tiro i premi dell'Economia

ROMA ■ Premio di produttività per i dipendenti del ministero dell'Economia bersaglio di numerose contestazioni e di una "sconfessione" pubblica dello stesso titolare del dicastero di via XX Settembre, Giulio Tremonti, secondo il quale i meccanismi premiali, di cui non ha riconosciuto la paternità, «vanno rivisti». Tanto che alla fine il Consiglio dei ministri (nel corso del quale il vice ministro dell'Economia, Gianfranco Micciché, ha chiesto un'indagine) ha dato mandato ai ministri dell'Economia e della Funzione pubblica di verificare tutti i profili giuridici-amministrativi della questione e di proporre gli opportuni rimedi.

Anzi, all'interno del Consiglio dei ministri si sarebbe verificato un vero e proprio scontro tra Tremonti da una parte e il vice presidente del Consiglio, Gianfranco Fini, e il titolare dei rapporti con il Parlamento Carlo Giovanardi, dall'altra. I colleghi chiedevano al ministro istituzionalmente chiamato a tenere stretti — per quanto possibile e compatibile — i cordoni della borsa le ragioni di tanta generosità in "casa propria". Dallo scontro è venuta fuori la soluzione di dar luogo a un approfondimento nel quale Tremonti sarà peraltro affiancato dal ministro della Funzione pubblica, Mario Baccini.

Sotto osservazione è circa 407 milioni disposti dal Dm 7 luglio 2005 che rappresentano il premio produttività per l'anno 2004 dei dipendenti, secondo le regole fissate dalla Finanziaria di quell'anno. Che continueranno a valere fino a che la norma non sarà cambiata. E oltretutto, a meno di denunciare "trucchi" nell'individuazione delle somme erogate per il 2004, gli importi potrebbero rimanere simili, almeno per il 2005, a meno che non si scopra che la produttività è ridotta. Fatto peraltro difficile, visto che i meccanismi con cui sono fatti gli obiettivi spesso vedono coinvolti — sia pure non ufficialmente — proprio coloro che devono raggiungerli.

Il Dm che ha fissato le somme sicuramente non è molto conosciuto fuori dalla cerchia degli addetti ai lavori, se era ignoto persino ai ministri, ed è stato indicato pubblicamente per la prima volta nel comunicato del Consiglio dei ministri di ieri. Con, inoltre, molti dubbi per quanto riguarda la fascia più alta della dirigenza del ministero, rispetto alla quale anche le persone più informate, come possono essere i rappresentanti sindacali, hanno idee piuttosto approssimative, dal momento che lamentano di non essere state coinvolte nella determinazione di queste voci. L'unica stima al proposito è quella di 55mila euro indicata dal responsabile fiscale della Cgil, Beniami-

no Lapadula, alla vigilia di Natale. Tre le voci sulle quali si calcola il "bonus" ai dipendenti, secondo le indicazioni della Finanziaria 2004 (articolo 3, comma 165 della legge 350 del 2003): «somme riscosse in via definitiva correlabili ad attività di controllo fiscale»; vendita degli immobili dello Stato; risparmi di spesa per interessi. Su queste tre voci l'Economia "denuncia" entrate per 3.865 milioni per somme riscosse in via definitiva correlabili ad attività di controllo fiscale; 3.333 milioni per maggiori entrate da vendita immobili e 4.755 milioni per risparmi di spesa su interessi. Tenendo conto che le risorse non dovevano superare le spese compatibili con la normativa precedente (calcolati circa 450 milioni per l'applicazione delle regole del Dl 79 del 1997), l'Economia ha tirato fuori dal cilindro la somma di 447milioni, destinati per una quarantina di milioni al potenziamento dell'amministrazione e per più di 407 al personale. Il premio di produttività distribuisce: 206,5 milioni di euro ai dipendenti delle Entrate;

Per il 2004 incentivi ai dipendenti per 407 mln - Fini e Giovanardi contro il collega in consiglio dei ministri

3,1 milioni a quelli del Demanio; 33,3 milioni a quelli delle Dogane e 35,6 milioni a quelli del Territorio. Aggiungendo le somme per i dipendenti del ministero si arriva a 407 milioni (circa 800 miliardi di lire).

La ripartizione di questi fondi avviene secondo le regole del decreto di luglio, che riconosce un importo del 65% in più agli uffici che più direttamente sono volti a gestire le "fonti" di entrata che alimentano il premio di produttività. Per questo motivo i dipendenti dei dipartimenti dell'amministrazione generale e delle Politiche di sviluppo ricevono importi sensibilmente ridotti rispetto ai loro colleghi delle altre articolazioni del ministero. Mentre i dirigenti di II fascia (la normale dirigenza ministeriale "di carriera") dei dipartimenti "meno fortunati" si astrebbero a somme che superano i 6mila euro, gli altri dipartimenti intascano circa 9.500 euro. Il bonus degli altri dipendenti dovrebbe aggirarsi tra i 2mila e i 6mila euro.

In una nota degli inizi di dicembre, l'agenzia delle Entrate aveva anche spento alcuni entusiasmi che si andavano diffondendo sulla base di voci di nuove somme destinate al personale per via delle cartolarizzazioni, precisando che queste rientravano già nel premio previsto dalla Finanziaria 2004.

ANTONIO CRISCIONE

FINANZIARIA 2006 ■ Le disposizioni sulle compravendite delle abitazioni «premiano» i contribuenti

Doppia agevolazione alla casa

Dal 1° gennaio via libera alla sostitutiva del 12,5% sulle rivendite e alla riforma dell'imposta di registro

La manovra approda in «Gazzetta Ufficiale»

D a domenica 1° gennaio 2006, debutteranno l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate per la rivendita di fabbricati entro cinque anni dall'acquisto o per la cessione di aree fabbricabili, nonché le agevolazioni sulle compravendite tra persone fisiche di abitazioni e loro pertinenze (la base imponibile non sarà più data dal valore venale ma da quello catastale, ricavato dalla capitalizzazione della rendita). Lo prevedono i commi 496 e 497 dell'articolo unico della legge 266/05 (la Finanziaria 2006).

Plusvalenze. Si applicherà l'imposta sostitutiva del 12,50% su plusvalenze realizzate da persone fisiche nella vendita di fabbricati nel quinquennio dall'acquisto, ovvero di cessione di aree fabbricabili (articolo 67 e 68 del Tuir), attuabile mediante dichiarazione resa al notaio, che provvede a determinazione, riscossione e versamento all'agenzia delle Entrate, su delega del venditore. Successivamente, l'ufficiale rogante comunicherà i dati di registrazione relativi alle vendite, con

modalità che saranno definite dalle Entrate.

L'agevolazione mediamente dimezza l'aliquota d'imposta da applicare alle plusvalenze, che normalmente richiedono quella media dell'Irpef versata nei precedenti due anni: in linea di massima, per contribuenti della fascia mediana (33-39%), è attorno al 25-30 per cento.

Vendite fra privati. La seconda agevolazione riguarda la vendita di abitazioni e pertinenze fra privati, che potranno dichiarare nell'atto notarile il prezzo effettivamente concordato, poiché le imposte di registro, ipotecarie e catastali, saran-

no liquidate sul valore catastale, sempre molto inferiore a quello venale previsto dall'articolo 43 del Dpr 131/86. Inoltre, in questo caso il notaio applicherà uno sconto sulla parcella, calcolata però sul valore effettivo della vendita: il legislatore ha disposto, per sterilizzare o almeno contenere i possibili aumenti, la riduzione del 20 per cento.

Partendo da una statistica dell'Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del Territorio, si è trend dei primi sei mesi 2005 dovesse mantenersi sugli stessi livelli anche per il 2006, saranno più di un milione le compravendite che in

prospettiva potranno fruire della nuova norma. I soggetti interessati — acquirenti, venditori, notai e lo Stato — ricaveranno in diversa misura vantaggi più o meno rilevanti. Gli acquirenti potranno contare: su una maggiore garanzia sotto il profilo legale, in quanto la denuncia dell'intero prezzo pagato li metterà al riparo da eventuali situazioni fallimentari del venditore; sulla certezza di evitare rettifiche ai fini del registro; sul risparmio realizzato per le imposte (risparmio forse modesto, perché in precedenza il prezzo dichiarato era spesso di poco superiore a quello catastale). A

fronte di questi vantaggi, l'acquirente subirà tuttavia l'aumento della parcella notarile, calcolata sul prezzo reale della vendita, nel migliore dei casi doppio rispetto al valore catastale.

Quanto ai venditori, essi avranno: la certezza di evitare verifiche della Guardia di finanza, in merito all'occultazione di corrispettivo (articolo 38 del Dpr 600/73), come previsto dal comma 498; la possibilità di avvalersi della disposizione del comma 496, che consente di versare un'imposta sostitutiva del 12,50% sulla plusvalenza realizzata, se la vendita avviene nel quinquennio dall'acquisto, con-

tro il 25-30% mediamente dovuto ai sensi dell'articolo 67 e 68 del Tuir.

Il notaio, da parte sua, eviterà responsabilità etiche professionali in merito alla dichiarazione di un prezzo diverso a quello pagato; inoltre potrà liquidare gli onorari (recentemente aggiornati) in parcella sul prezzo reale, almeno doppio di quello catastale, applicando però lo sconto del 20 per cento; infine, se il venditore rientrasse fra i soggetti obbligati al pagamento della plusvalenza, il notaio fungerà da esattore, incassando l'importo da versare all'ufficio delle Entrate, operazione che dovrà essere remunerata.

Lo Stato, infine, avrà il vantaggio di rilevare i prezzi reali degli immobili, da utilizzare nella prossima revisione generale degli estimi; ancora, eviterà l'onere del contenzioso sulla rettifica dell'imposta di registro che, oltre ad assorbire notevoli risorse operative nelle azioni di difesa, lo vede generalmente sconfitto; e incasserà più imposte dirette sulle parcella dei notai e maggiore Iva.

FRANCO GUAZZONE

Il contratto / Fra atti pubblici e scritture private

Nel rogito valori a confronto

L'imposta di registro si prepara a cambiare pagina. Per le compravendite immobiliari fra privati, tra due giorni si aprirà uno scenario finora sconosciuto. Nel rogito verranno dichiarati due valori: il prezzo effettivamente pattuito (irrelevante sotto il profilo della tassazione indiretta) e il valore catastale del bene (che costituirà l'importo su cui applicare l'aliquota d'imposta).

Entrata in vigore. Il comma 612 della Finanziaria dispone la sua entrata in vigore con il 1° gennaio 2006. Così, mentre per gli atti pubblici e le scritture private autenticate si dovrà osservare la data di formazione (che è certa e quindi non importa la data di registrazione), per le scritture private non autenticate si dovrà invece aver riguardo alla data di registrazione (e non conta la data di formazione dell'atto, che non è certa).

Cessioni tra privati. La nuova norma si applica solo nel caso in cui si tratti di «cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali». Per «cessioni» devono intendersi tutti quei trasferimenti, in primis le compravendite, nei quali vi sia un corrispettivo il cui valo-

re possa eccedere quello determinato catastalmente. La «cessione» cui la nuova norma si applica deve inoltre intervenire tra contraenti che siano: persone fisiche (e quindi non enti collettivi, quali associazioni, fondazioni, società di ogni tipo, eccetera); non agen-

ti nell'esercizio della loro attività commerciale, artistica o professionale. In caso contrario, la tassazione andrà operata con le regole tradizionali (cioè base imponibile uguale al prezzo o, se superiore, al valore del bene).

Dall'ambito applicativo della nuova normativa fuoriescono dunque i trasferimenti cui si applica l'Iva. **Immobili a uso abitativo.** La nuova norma non riguarda qualsiasi tipologia edilizia, ma concerne esclusivamente gli «immobili a uso abitativo e relative pertinenze» (ne sono quindi esclusi uffici, negozi, opifici, terreni, eccetera). Pertinenze classiche delle abitazioni sono il garage, la cantina e il solaio, ma anche i locali di deposito (spesso ricorrenti nelle abitazioni ex rurali) o la

chiesetta annessa a una villa di campagna. Tra l'altro, stando al tenore della norma non c'è ragione per escludere che la novità legislativa si applichi anche al contratto che abbia ad oggetto la sola pertinenza (e non anche il bene principale, in ipotesi già di titolarità dell'acquirente). **La richiesta dell'acquirente.** Il nuovo trattamento fiscale non è automatico: la legge prescrive infatti che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile (invece che dal prezzo) solo se vi sia una «richiesta della parte acquirente resa al notaio». In mancanza, si torna al "vecchio" sistema, e cioè la tassazione del trasferimento sulla base del prezzo dichiarato (o del valore del bene, se superiore al prezzo).

L'emersione del prezzo vero. Le finalità della nuova norma sono di diversi tipi:

- 1 incentivare l'emersione del prezzo vero, disinnescando la rilevanza fiscale;
- 2 rinunciare temporaneamente a incassare la (limitata) differenza di gettito correlata alla differenza tra il valore imponibile che sarebbe stato dichiarato in mancanza della nuova normativa (pari o superiore al valore catastale) e quello che verrà dichiarato in base a essa (pari al valore catastale);
- 3 poter monitorare l'andamento del mercato in tempo reale;
- 4 sfruttare questi dati per aggiornare le rendite catastali con maggiori tempestività ed efficienza;
- 5 puntare al cospicuo maggior gettito (di imposta di registro, di Ici e di Irpef) che scaturirà automaticamente a rendite aggiornate (a quel punto ci si potrà chiedere se la misura attuale delle aliquote di registro e Ici abbia ancora senso).

ANGELO BUSANI

In risposta a un interpellato le Entrate smentiscono una prassi ormai consolidata

Penalizzato il donatario d'azienda

L'operazione realizza una sopravvenienza pari al valore del complesso dei beni

In caso di donazione d'azienda il donatario, se qualificabile come imprenditore individuale o societario, realizza una sopravvenienza attiva tassabile, pari all'importo fiscalmente riconosciuto dell'azienda ricevuta. È questo il senso della risposta 3 novembre 2005 fornita dall'agenzia delle Entrate a un interpellato promosso dalla Dre Basilicata.

Il beneficiario deve essere imprenditore

La disciplina della donazione d'azienda. La materia della donazione dell'azienda detenuta dall'imprenditore individuale è disciplinata dall'articolo 58, comma 1 del Tuir che afferma l'irrelevanza dell'atto ai fini della imposizione diretta del donante: «Il trasferimento (...) non costituisce realizzo di plusvalenze dell'azienda stessa». Questa norma fu introdotta dall'articolo 3 della legge 662/96 con effetto dal 1° gennaio 1997, ma la relazione governativa di questo provvedimento ne aveva affermato la natura interpretativa e non innovativa. In altri termini: per il donante non si manifesta una destinazione dell'azienda a finalità estranea all'esercizio d'impresa fiscalmente rilevante.

Questa disposizione, tra l'altro, è stata recentemente oggetto di interesse del Dlgs 247/2005 (correttivo Ires)

IL PARERE

Con riferimento al quesito in materia di imposte sui redditi, la scrivente fa presente che l'atto di donazione di azienda è attualmente disciplinato dalle seguenti disposizioni concorrenti:

- 1) l'articolo 58, comma 1, secondo periodo del Tuir (...);
- 2) l'articolo 16, comma 2 della legge n. 383/2001 (...).

Entrambe le disposizioni hanno carattere agevolativo dal momento che intendono favorire il passaggio dell'azienda, sia a titolo di donazione che a titolo di successione per causa di morte, da parte dell'imprenditore individuale a soggetti terzi, indipendentemente dal grado di parentela o dal rapporto di coniugio che intercorre con il beneficiario del trasferimento dell'azienda o del ramo d'azienda.

La modifica normativa accolta dal citato articolo 58 del Tuir ha inteso ampliarne l'ambito di applicazione anche a quei soggetti che, in qualità di donatori, possono beneficiare della disposizione agevolativa senza essere necessariamente «familiari» del donante imprenditore individuale.

Nel caso di specie, peraltro, in cui donatario dell'azienda è una società in nome collettivo e come tale soggetta alla disciplina fiscale del reddito d'impresa, troverà applicazione la disposizione generale prevista dal terzo comma dell'articolo 88 del Tuir secondo cui: «Sono inoltre considerate sopravvenienze attive:

- a) ...;
- b) i proventi in denaro o in natura a conseguiti a titolo di contributo o di liberalità ...».

La (...), società beneficiaria dell'atto di donazione di azienda, assoggetterà — quindi — a tassazione, secondo le disposizioni di cui al citato articolo 88 del Tuir, il componente positivo rappresentato dalla sopravvenienza attiva, per un ammontare pari al medesimo valore fiscalmente riconosciuto (all'azienda) nei confronti del donante.

In capo al donante imprenditore individuale, invece, in applicazione dell'articolo 58 del Tuir, il trasferimento per atto gratuito dell'azienda è neutro e non dà luogo a materia imponibile.

(Agenzia delle Entrate, parere 3 novembre 2005)

Il donante rimane estraneo a tassazione

circolare 54/E/2002, e continua il processo d'ammortamento senza che si manifesti una sopravvenienza attiva o, quantomeno, la circolare del 2002 non manifestava questa conseguenza. Il caso presenta analogia alla donazione se visto sotto l'ottica dell'avente causa: un'operazione neutra fiscalmente

comporta continuità dei valori fiscali come se non vi fosse stato un reale mutamento di soggetti.

Infine va rilevato che secondo la risposta all'interpellato

la sopravvenienza attiva consegue allo status di imprenditore del donatario. Quindi sembra potersi leggere tra le righe che se costui fosse una persona fisica non si avrebbe genesi di materia imponibile. Resta il fatto che questa persona fisica potrebbe successivamente immettere l'azienda ricevuta in una propria impresa neocostituita vedendone riconosciuti fiscalmente i valori.

Tutto ciò senza che si abbia alcuna sopravvenienza tassabile. Ma le analogie sostanziali tra le due fattispecie (donatario impresa e donatario privato che successivamente assume la qualifica di impresa) sembrano così evidenti che un diverso trattamento fiscale appare non del tutto razionale.

PAOLO MENEGHETTI

A Fintecna un pacchetto di 22 edifici - Lanciato «PatrimonioUno»

Immobili, il Demanio chiude due nuove vendite per un miliardo

ROMA ■ Lo Stato ha definito ieri due operazioni di vendita di immobili, una diretta, l'altra tramite un fondo, per un importo complessivo che sfiora un miliardo — a riduzione del deficit/Pil — con protagonisti agenzia del Demanio, Fintecna e i tecnici del ministero dell'Economia.

La prima operazione ha riguardato la vendita a trattativa privata a Fintecna (posseduta al 100% dal Tesoro ma posta fuori dal perimetro della pubblica amministrazione) di un pacchetto di 22 immobili e alcuni terreni edificabili per poco meno di 400 milioni. «Gli immobili oggetto di questa dismissione sono stati immessi sul mercato e venduti a prezzi di mercato dopo essere stati valorizzati», ha precisato ieri Elisabetta Spitz, direttore dell'agenzia del Demanio. «Sono tutti abitabili, con il parere dei Beni culturali, e hanno tutti

A buon fine

Gli immobili venduti a Fintecna e quelli di PatrimonioUno

PRINCIPALI IMMOBILI VENDUTI DAL DEMANIO A FINTECNA

- Poligrafico e Zecca di piazza Verdi a Roma
- Istituto geologico a Roma;
- Palazzo Amedeo a Milano
- Palazzo del Lavoro a Torino;
- Palazzo ex-poste di Trieste
- Terreni edificabili a Roma, Milano, Asti e Macerata

GLI IMMOBILI DI PATRIMONIOUNO

- Immobili a uso governativo: agenzia delle Entrate, ministero degli Interni, ministero dell'Economia
- Immobili a uso non strumentale di tre enti previdenziali: Inps, Inail, Inpdap
- Immobili commerciali: Coni servizi e Consiglio nazionale delle ricerche (Cnr)

Fonte: agenzia del Demanio

una destinazione d'uso privatistica», ha aggiunto. Questo stesso metodo, prima la valorizzazione poi l'alienazione, verrà utilizzato dal Demanio in futuro per portare avanti il massiccio programma di dismissione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Sempre ieri è stato varato un nuovo fondo immobiliare pubblico, che dovrebbe chiamarsi PatrimonioUno perché imbastito da Pspa — ma realizzato nei dettagli dai tecnici del Tesoro e del Demanio che sono riusciti

così a ridurre le commissioni — con caratteristiche simili al Fip: anche in questo caso il conduttore unico degli immobili utilizzati sarà l'agenzia del Demanio. Tre atti fondamentali per il via libera a questo fondo sono stati già sottoscritti: il decreto operativo, il decreto appalto e il decreto trasferimento. Il lancio del fondo entro fine anno fa entrare nelle casse dello Stato 570 milioni di euro: la cifra è stata anticipata ieri dalle banche arranger (Bnl, Banca Intesa e Morgan Stanley) che hanno finanziato la parte debito e sottoscritto a fermo le quote-equity. Il fondo è composto per il 60% da immobili con sale&rent back (come il Fip) e per il rimanente 40% da immobili commerciali. Parte dell'incasso, 50 milioni di euro, spetterà a Coni servizi che ha contribuito con i suoi immobili. I.B.

BILANCIO 2006

Napoli non aumenterà i tributi

NAPOLI ■ Fuga ogni preoccupazione di ulteriori stangate per i cittadini napoletani il bilancio di previsione per il 2006 del Comune partenopeo che taglia la spesa di oltre 72 milioni — riducendo, tra l'altro, le indennità di funzione per sindaco, assessori, consiglieri comunali — e non prevede aumenti dei tributi locali. Il timore nato dopo i tagli ai trasferimenti statali e un bilancio regionale che prevede l'aumento di Irap e Irpef, dunque, lascia spazio a una manovra da circa tre miliardi «che mantiene alta l'atten-

zione — sottolinea l'assessore comunale alle risorse strategiche Enrico Cardillo — sulla spesa per le politiche sociali, con uno stanziamento di circa 91,4 milioni, e sul buon funzionamento dei servizi pubblici locali».

Le entrate tributarie registreranno un calo di circa 9,3 milioni. Questo perché diminuiscono gli introiti derivanti dall'Ici — per 12,5 milioni — data dall'ensione concessa agli enti di culto prevista dal decreto legge 203/05 collegato alla Finanziaria 2006. La riduzione sarà però compensata in parte

dall'aumentata capacità di riscossione della tassa rifiuti (Tarsu) che porterà nelle casse comunali oltre tre milioni in più. Nel 2005, grazie a iniziative contro l'evasione, il Comune ha accertato l'esistenza di 72mila evasori per utenze non domestiche.

Il taglio alla spesa (72,5 milioni) proposto dalla Giunta comprende una riduzione di oltre 54 milioni per l'applicazione delle nuove regole del Patto di stabilità e si basa su un calo del 10% delle spese per il funzionamento degli organi istituzionali; del 50% delle consulen-

ze e del 6% delle utenze. Resta fermo anche l'impegno per lo sviluppo locale. Per investimenti il Comune prevede mutui per circa 135 milioni.

Per migliorare il funzionamento della macchina comunale e risparmiare, l'amministrazione pensa ad alcuni interventi. Tra questi un programma triennale per la riorganizzazione delle centrali e delle reti informatiche interne e che dovrebbe consentire di dimezzare i costi attuali per le utenze telefoniche e l'accesso a Internet.

LAURA VIGGIANO