

**Fisco e immobili.** Le istruzioni delle Entrate per la gestione delle liti sui fabbricati senza rendita

# Casa, recupero solo in tre anni

## Stop al termine decennale per far valere maggiori imposte

Angelo Busani

Il punto sul contenzioso pendente in tema di atti traslativi di fabbricati privi della rendita catastale e per i quali sia stata presentata istanza di attribuzione della rendita viene fatto dall'agenzia delle Entrate nella circolare 25/E del 21 maggio 2009.

Questa materia è oggi rilevante praticamente solo a livello di contenzioso già incardinato, in quanto la radicale opera di aggiornamento del Catasto (conseguente anche all'emanazione della normativa che ha introdotto l'auto attribuzione della rendita da parte del contribuente: dm 19 aprile 1994, n. 701) consente da alcuni anni di non aver più a che fare, com'era invece regola un tempo, con fabbricati privi di rendita catastale.

Invece, negli anni posteriori alle pratiche di condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 era quotidiana la que-

stione della determinazione della base imponibile degli immobili che erano privi di rendita: gli uffici catastali vennero sommersi dagli accertamenti dipendenti da pratiche di condono cospicue sia tutti i fabbricati di nuova costruzione sia quelli che, per qualsiasi motivo, fossero stati oggetti di domanda di variazione, erano regolarmente privi di rendita.

Questa situazione costringeva il contribuente ad attivare (articolo 12 del dl 70/1988, convertito dalla legge 154/1988) una particolare procedura presso il Catasto e l'Ufficio del registro finalizzata a ottenere la rendita (posteriormente alla stipula del rogito) con la conseguenza che la base imponibile dichiarata in sede di stipula doveva essere poi confrontata con la rendita così attribuita, con l'immaginabile risultato dunque di un notevole contenzioso, nel quale più volte la Cassazione è stata chiamata a

decidere spinose questioni, specialmente procedurali, causate dalla imperfetta legislazione in materia.

Ora, pertanto, l'Agenzia istruisce gli uffici con i seguenti principi (con i quali gestire il contenzioso in atto), frutto dell'esperienza maturata e delle numerose sentenze intervenute in materia:

a) il recupero della maggiore imposta va effettuato con l'utilizzo dell'avviso di liquidazione (e non dell'avviso di accertamento), come sancito da una pluralità di sentenze della Suprema Corte (si vedano, ad esempio, le sentenze 378/2006, 8997/2007 e 15449/2008);

b) la pretesa impositiva deve essere fatta valere entro il termine di tre anni ai sensi dell'articolo 76, comma 2 della legge di registro; si tratta di un termine di decadenza; è esclusa l'applicabilità del termine prescrizione decennale (come ritenuto dalla Cassazione nelle sen-

### Il principio

■ Agenzia delle Entrate, circolare 25 del 21 maggio 2009

La giurisprudenza di legittimità ha in più occasioni escluso l'applicabilità nella fattispecie in esame del termine prescrizione, dichiarando la decadenza dell'amministrazione finanziaria dalla pretesa impositiva quando l'avviso di liquidazione dell'imposta sia stato notificato oltre il termine triennale (...). D'altra parte, la previsione di una decadenza, che risulta caratterizzare le norme che stabiliscono termini per il provvedimento impositivo nell'ambito di ciascuna disciplina di tassazione diretta o indiretta, risponde all'irrinunciabile esigenza di porre scadenze perentorie per l'atto dell'ufficio

tenze 7088/1997, 23649/2008 e 2055/1999);

c) il termine triennale non può essere aumentato dei dieci mesi concessi ai sensi dell'articolo 12 del decreto legge 70/1988 all'agenzia del Territorio per elaborare la rendita e comunicarla alle Entrate, una volta ricevuta l'istanza in tal senso da parte del contribuente (Cassazione, sentenze 13303/2004, 24529/2005, 25685/2007 e 1049/2008);

d) il triennio decorre dal momento in cui il contribuente deposita (un tempo all'Ufficio del registro e oggi all'agenzia delle Entrate) la ricevuta della sua istanza di attribuzione della rendita catastale (Cassazione, sentenze 8418/2002, 15515/2004 e 16098/2007). Secondo l'Agenzia, tuttavia, gli uffici dovrebbero «prudenzialmente (... ) richiedere le somme dovute (... ) entro il termine di tre anni dalla data di registrazione dell'atto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Per le prestazioni di imprese manifatturiere nell'edilizia

# Il «reverse» allarga il campo

Anche le imprese manifatturiere applicano l'Iva con il reverse charge quando effettuano prestazioni in subappalto nell'edilizia. L'inversione contabile è prevista se viene realizzata un'opera edile diversa dai beni ordinariamente prodotti. Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 954-56676/2009 del 9 aprile.

La risoluzione analizza alcuni problemi di carattere generale sottoposti alle Entrate da un'associazione di categoria sul regime Iva applicabile alla realizzazione di manufatti in legno prodotti per

essere installati quali parti strutturali di edifici. Nell'interpello, che illustra tre casi, viene precisato che si tratta sempre di opere realizzate da imprese industriali (che ordinariamente producono manufatti in legno, anche in serie e non solo su commessa) su incarico di imprese che operano nel settore edile in qualità di appaltatori-subappaltanti, sicché il rapporto che si instaura con il produttore è di secondo livello come previsto dall'articolo 17 del Dpr 633/72. In un primo rapporto contrattuale, all'impresa manifatturiera vengono ordinati prodotti derivanti dal semplice taglio del legno grezzo, che l'acquirente (impresa edile) trasforma o usa direttamente nel proprio cantiere per la realizzazione del tetto del fabbricato. In un altro caso, l'impresa industriale riceve in appalto la progettazione (attraverso il

proprio ufficio tecnico) e la realizzazione del tetto (con macchinari robotizzati che eseguono il disegno realizzato dai tecnici), usando prodotti derivanti dalla trasformazione del legno, che vengono consegnati (sotto forma di "kit pretagliato" con disegno e istruzioni di montaggio edile) al cliente (impresa edile), che, in proprio o tramite propri artigiani, procede all'installazione in cantiere. In una terza ipotesi l'impresa del settore legno, oltre a realizzare (in subappalto) il progetto e il kit per la realizzazione del tetto, procede anche alla sua completa installazione nel cantiere del committente, con dipendenti e/o artigiani terzi che operano sotto le sue direttive, gestendo collaudi e formalità, e rilasciando le garanzie sull'opera finita.

L'Agenzia ha chiarito che, nei

primi due casi, l'operazione è soggetta a Iva in modo normale. Nella prima ipotesi si è in presenza di un'ordinaria cessione di beni, mentre nella seconda il prodotto, pur se realizzato su commessa, non configura opera edile in quanto trasferito al committente in modo a sé stante divenendo parte dell'immobile solo dopo l'attività svolta in cantiere da committente o terzi. Nell'ultimo caso, invece, scatta l'inversione contabile se l'opera realizzata e installata dall'impresa del legno, come risulta dal quesito, si configura come nuova e differente rispetto al complesso dei beni prodotti. In questo caso anche l'impresa industriale viene a svolgere un'attività edile che, in presenza di subappalto, richiede il reverse charge.

N.T.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### NOTIZIE

#### In breve

#### TERZO SETTORE

### Vertice fra Entrate, Onlus e Forum

I rappresentanti del Forum del Terzo settore hanno incontrato oggi l'agenzia delle Entrate e l'agenzia per le Onlus. L'obiettivo dell'incontro era esaminare forme d'intesa condivise sui problemi del mondo dell'associazionismo. L'intento, si legge in una nota delle Entrate, è proseguire nella collaborazione e nel monitoraggio dei temi relativi al terzo settore.

#### CASSAZIONE

### Padrone responsabile anche del cane legato

Il padrone è responsabile del cane, anche quando è legato al guinzaglio. Lo stabilisce la Corte di cassazione con la sentenza 11570, depositata ieri, che ribalta la decisione del Tribunale e della Corte d'appello di Milano. Con la sentenza è stato accolto il ricorso della signora F., 81 anni, che aveva chiesto il risarcimento danni al padrone di un cane di piccola taglia che, anche se legato all'ingresso del metrò, avvicinandosi l'aveva fatta cadere.

#### CORTE DEI CONTI

### Foto su Facebook, la Procura indaga

La Procura della Corte dei conti del Friuli Venezia Giulia ha aperto un'inchiesta sull'ipotesi di danno di immagine subita dall'Azienda ospedaliero-universitaria di Udine. A causarla, la diffusione su Facebook di fotografie di pazienti ricoverati da parte di un'infermiera. Lo ha reso noto il Procuratore regionale, Maurizio Zappatori, che ha aggiunto: «Vogliamo sapere esattamente come sono andate le cose per valutare le responsabilità e le ipotesi del danno d'immagine».

#### VIABILITÀ

### Confedilizia: abolire i canoni Anas sui passi carrai verso le strade statali

Abolire la tassa sui passi carrai. A lanciare un deciso appello è il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: «Le richieste dell'Anas per i canoni sui passi carrai utilizzati per accedere alle strade statali sono indegne di un Paese civile». Chi si affaccia su strade statali non deve infatti sostenere questi costi. «È ora - continua Fogliani - di seguire l'esempio di chi il canone lo ha abolito, al contrario dell'Anas che chiede addirittura, e per di più in questo difficile momento, anche anni e anni di arretrati». Il presidente di Confedilizia ha concluso definendo la tassa un «medioevale taglieggiamento, tra l'altro posto a carico degli inquilini». L'adeguamento, previsto dalla legge 449/1997 e pari al 150 per cento dei canoni allora dovuti, negli anni successivi è arrivato anche all'8mila per cento degli importi originari (si veda anche il Sole 24 Ore del 20 e 15 maggio). L'Anas, dopo aver rideterminato liberamente l'ammontare di tutti i canoni, ha chiesto a privati e imprese di pagare anche gli arretrati fino al 2003.

#### La denuncia



Le maxi-multe per i rincari dei canoni Anas nel Veneto per i passi carrai, vale a dire le concessioni di accesso alle strade statali sono state denunciate sul Sole 24 Ore Nord-Est del 13 maggio. Nella Regione la società gestisce circa 760 chilometri di viabilità. Il «Comitato vittime Anas», che rappresenta cittadini e imprenditori coinvolti dagli «adeguamenti» dei canoni, ha denunciato aumenti «fino all'8mila per cento». Il tema è stato poi approfondito sul Sole 24 Ore del 15 e del 20 maggio

#### GAZZETTA UFFICIALE

### Isvap: dal 20 giugno trattamento uguale per uomini e donne

Sulla Gazzetta Ufficiale di ieri è stato pubblicato il regolamento Isvap (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo) recante disposizioni sulla parità di trattamento tra uomini e donne nell'accesso ai servizi assicurativi. Il regolamento entrerà in vigore il 20 giugno. Le nuove disposizioni si applicheranno alle tariffe assicurative elaborate dopo la data di applicazione, e anche ai contratti in vigore al 20 giugno per i quali vengano definite opzioni che implicano delle

differenze in base al sesso. Fra le novità, si stabilisce che non ci possano essere differenze nei premi o nelle prestazioni individuali determinati dai costi inerenti alla gravidanza o alla maternità. Inoltre gli attuari, se nel determinare una nuova tariffa e senza che vi siano ragioni suggerite da dati statistici pertinenti, riscontrano premi diversi in base al sesso, devono comunicare entro 15 giorni all'Isvap gli elementi che a loro giudizio danno luogo a discriminazioni.

**50 YEARS OF F-MOUNT**

**Nikon**  
At the heart of the image

## Le tue emozioni, dal miglior punto di vista.

REC

**D5000** EXPPEED HDMI PICTURE CONTROL

Guarda il tuo mondo da nuove prospettive con Nikon D5000, la reflex digitale dotata dell'innovativo monitor basculante LCD da 2,7" che, grazie anche al modo Live View, permette di scattare immagini stupende da qualsiasi angolazione. E il divertimento non si limita alle immagini fisse: la funzione D-Movie di Nikon consente di registrare fantastici filmati in HD\*! Scoprirai inoltre una sorprendente gamma di modi di ripresa e di funzioni di editing on camera che permetteranno di esaltare la tua creatività in modo semplice ed intuitivo. A tutto ciò si aggiungono l'eccellente sensore CMOS da 12,3 megapixel e l'evoluto sistema di elaborazione delle immagini EXPPEED. Avrai la certezza di ottenere foto e filmati di elevata qualità e straordinariamente nitidi. NIKON D5000: la tecnologia ha un nuovo punto di vista.

\*Tre diversi formati MPEG: 320x216 pixel, 640x424 e HD720p ossia 1280x720

www.nital.it

Nital Card assicura 3 anni di garanzia\* e assistenza più accurata con ricambi originali. Infoline 199.124.172. \*Per estendere la garanzia a 3 anni è necessario registrare il prodotto via web alle condizioni riportate all'interno della confezione o su www.nital.it.

**SO.GE.I.R. S.p.A. ATO AG1 SCIACCA (AG)**

ESTRATTO DI BANDO DI GARA

È indetta procedura aperta per l'affidamento del servizio di nolo a caldo di automezzi per l'espletamento del servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani e altri servizi ad esso connesso nei comuni che fanno parte dell'ATO AG1. L'importo a base d'asta è di € 300.000,00 oltre I.V.A. ripartiti nei lotti: Lotto 1 nolo a caldo di compattatori, veicoli satelliti ed autocanti. Importo € 248.000,00 CIG 03066859C; Lotto 2 nolo a caldo di lavacassonetti e lavastre. Importo € 15.000,00 CIG 0306678508; Lotto 3 nolo a caldo di spazzatrici mc 3.956,0. Importo € 30.000,00 CIG 0306679782; Lotto 4 nolo a caldo di autospurgo e di trattore gommatto con pala HP 70. Importo € 7.000,00 CIG 0306683ACE. La gara sarà aperta il giorno 04/06/2009 alle ore 11,30 secondo le norme e procedure di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i. con aggiudicazione mediante criterio del prezzo più basso. Bando integrale e il capitolo d'appalto sono visibili presso l'Ufficio tecnico della So.Ge.I.R. spa A.T.O. Ag1 Via Cappuccini, 147 Sciacca, dalle ore 09,00 alle ore 13,00 di tutti i giorni lavorativi. Il presente bando è stato inviato alla GUCE il 21/04/2009.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Giuseppe Riggio

**ARCHIVIO DI STATO DI PALERMO**

AVVISO DI GARA

L'Archivio di Stato di Palermo dà avviso che il giorno 20/07/2009 procederà alla celebrazione della gara d'appalto a procedura ristretta ai sensi del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 per "Fornitura mediante acquisto di: Scaffalature mobili compatibili a movimentazione manuale; Libreria in legno a parete con ante in parte vetrate ed in parte opache; Servizi di supporto connessi alla fornitura, progettazione esecutiva ed oneri attinenti, trasporto, consegna, montaggio e garanzie". Importo a base d'asta di € 404.385,00 iva esclusa.

Il bando di gara pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, è affisso all'Albo dell'Archivio di Stato di Palermo, sito in Vico della Salvezza n. 3 - 90133 Palermo - tel. 091 6163093 fax 091 6172399; è altresì disponibile sul sito www.archivioipa.it.

Palermo 19/05/2009

IL DIRETTORE  
dott. Claudio Torrisi

**CITTÀ DI MARSALA**

AVVISO DI GARA

Si rende noto che il 18.06.2009, alle ore 10,00, sarà celebrato pubblico incanto, riguardante: "Realizzazione di un parcheggio pubblico in C.da Barbaro (indicato con il n. 14 del Piano Parco del Comune di Marsala)". Importo complessivo dell'appalto a base di gara euro 674.006,00, comprensivo di oneri per la sicurezza per euro 22.579,20, non soggetti a ribasso.

Categoria prevalente: OG3 - Class. III, subappaltabile nei termini di legge.

Finanziamento: Mutuo Cassa DD.PP. S.p.A. per euro 1.000.000,00.

Publicazioni: Albo Pretorio il 30.04.09; G.U.R.S. n. 21 del 22.05.2009.

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 13,00 del 17.06.2009.

Informazioni: Settore Territorio e Ambiente - Tel. 0923/993601.

Sito internet: www.comune.marsala.tp.it.

IL DIRIGENTE DI SETTORE  
Dott.ssa Antonia Zerilli

**UFFICIO REGIONALE PER L'ESPLETAMENTO DI GARE PER L'APPALTO DI LAVORI PUBBLICI SEZIONE DI CATANIA**

Si rende noto che il giorno 24-06-2009, ore 9.00 sarà esposto pubblico incanto per l'aggiudicazione "Lavori di costruzione strada di collegamento tra la Via Madonna di Fatima (SP9) e la Via Roma (SP8) - Via di fuga per la Protezione Civile - Completamento ed adeguamento nel Comune di S. Agata Li Battiati". Importo b.a. euro 1.320.000,00 - Categoria prevalente, OG3 - Class. III - importo euro 890.554,45 - Opere scorponabili e subappaltabili: Categ. OG6 Class I. Importo euro 220.224,78 - Categ. OG10 - Class. I Importo euro 209.220,77. Bando integrale è pubblicato Albo Pretorio, sito Internet www.comune.santagatali-battiati.ct.it e sito Osservatorio regionale LL.PP.

S. Agata Li Battiati, il 18/05/2009.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Carlo Alberti

**SOCIETÀ DI PERSONE E PERSONE FISICHE**

**IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE GUIDA ALLE NOVITÀ FISCALI A 6,50 €**

Offerta valida in Italia dal 7/5/2009 al 3/6/2009  
www.ilssole24ore.com

**GRUPPO24ORE**  
La cultura dei fatti

**+ DIFENDIAMO LA SALUTE.**

**IL TUO OTTO PER MILLE ALLA CHIESA CRISTIANA AVVENTISTA FA BENE ALLA VITA**

Siamo una Chiesa evangelica impegnata nello sviluppo di iniziative umanitarie, assistenziali e culturali. Ci interessano le persone, le loro storie e il loro destino. Crediamo che uno stile di vita rispettoso del proprio corpo sia un valore da promuovere e che stare e sentirsi bene siano il fondamento di un'esistenza serena. Per queste ragioni, da molti anni lavoriamo per favorire la cultura della salute, sosteniamo la ricerca scientifica, organizziamo campagne di educazione sanitaria, allentiamo e per la prevenzione della malattia. Destinando il tuo otto per mille all'Unione Chiesa Cristiana Avventista del 7° Giorno contribuirai al benessere di tanti. Per un mondo migliore, per un sorriso in più. Maggiori informazioni: [ottopermille.avventisti.it](http://ottopermille.avventisti.it)

**Salut Expò**  
Numero Verde  
**800-098650**

**8xmile**  
LA SPERANZA COME IMPEGNO  
CHIESA CRISTIANA AVVENTISTA DEL SETTIMO GIORNO