



Dichiarazioni. Pronte le bozze per società di persone ed enti non commerciali **Pag. 26**

Contabilità. Pareri entro il 30 settembre per lo standard Ias sulle Pmi **Pag. 27**

Le regole del Tfr. Sconti fiscali sugli anticipi Il Lavoro «blinda» gli addetti 2006 **Pag. 28-29**

Giustizia. La Consulta: senza equilibrio l'inappellabilità del Pm **Pag. 31**

Mercoledì 7 Febbraio 2007

www.ilssole24ore.com/norme

Lotta all'evasione. Una circolare dell'agenzia delle Entrate illustra le nuove regole su imposta di registro e fabbricati

Controlli finanziari sugli immobili

Accertamenti anche su «vecchi» atti e persone diverse dai contraenti

Angelo Busani

Il Fisco mette sotto tiro le attività sottoposte all'applicazione dell'imposta di registro. E dopo la rivoluzione della seconda parte del 2006 arrivano le istruzioni per uffici e contribuenti. A spiegare le novità è la circolare 6/E che sottolinea i poteri di accertamento del Fisco per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Sotto i riflettori, in primo luogo, finisce l'introduzione (articolo 35, comma 24, Dl 223/2006) dell'articolo 53-bis nel Testo unico dell'imposta di registro (Dpr 131/1986), che estende all'imposta di registro i poteri di controllo previsti per le imposte sui redditi dagli articoli 32 e 33 del Dpr 600/1973.

In particolare, gli uffici possono ora eseguire accessi, ispezioni e verifiche non solo quando vi sia da accertare il valore di un'azienda oggetto di trasferimento. I funzionari fiscali potranno, per esempio, accedere ai luoghi ove viene esercitata una qualsiasi attività commerciale, agricola, artistica o professionale, quando questa abbia riflessi sull'imposta di registro. Per esempio, i funzionari del Fisco potranno accedere alle agenzie di intermediazione immobiliare, per acquisire dati sulle mediazioni al fine di rilevare l'eventuale omessa registrazione delle scritture private non autentiche di natura negoziale stipulate (obbligo posto a carico dei mediatori dalla Finanziaria 2007 che ha anche previsto la solidarietà degli agenti immobiliari nel pagamento dell'imposta per queste scritture). Inoltre, gli uffici fiscali potranno accedere, per rilevare dati e notizie, sia agli uffici di altre amministrazioni dello Stato sia a banche e posta.

La circolare dedica poi attenzione all'ampliamento del potere di indagine finanziaria in tema di imposte di registro, ipote-

caria e catastale: gli uffici possono chiedere agli operatori finanziari dati, notizie e informazioni relative a operazioni poste in essere con il contribuente e rivolgere questa attività di indagine anche nei confronti di soggetti diversi da quello accertato. In particolare, gli uffici fiscali possono chiedere agli operatori finanziari, oltre alle operazioni di qualsiasi importo annotate nei conti, anche qualsiasi notizia riguardante operazioni poste in essere dal contribuente e non transitate in un conto. Per esempio, monitorando le movimentazioni finanziarie dei contraenti in prossimità della stipula di un atto di compravendita e raf-

frontandole con quanto risulta dal contratto di compravendita, sarà possibile acquisire elementi di prova sul corrispettivo effettivamente pagato. La circolare invita «gli uffici, nel rispetto del principio di proficuità comparata dell'attività accertativa» a utilizzare «tale procedura nei casi in cui — avendo riscontrato una significativa incongruenza tra il corrispettivo dichiarato e il valore in comune commercio — sia fondatamente ipotizzabile l'evasione fiscale». Questo potere di indagine può essere rivolto anche a persone diverse dai contraenti e che non siano soggetti ad attività di controllo (per esempio ai familiari dei contribuenti) «qualora l'ufficio, anche mediante presunzioni, purché gravi, precise e concordanti, abbia motivo di ritenere che le movimentazioni finanziarie dei terzi possano essere imputate a una delle parti contraenti dell'atto».

Infine, la circolare precisa che i limiti all'accertamento di valore discendenti dal sistema di valutazione catastale valgono per gli atti stipulati fino all'1 agosto 2006, giorno precedente alla pubblicazione sulla «Gazzetta» della legge di conversione del Dl 223. Infatti, prima della riforma, l'indicazione di un valore non inferiore a quello automatico aveva efficacia preclusiva del potere di rettifica.

Resta comunque fermo il potere degli uffici di controllare la veridicità del corrispettivo dichiarato anche utilizzando i nuovi poteri di accertamento: secondo la circolare «la possibilità per gli uffici di avvalersi, con riferimento agli atti per i quali non sono ancora scaduti i termini per la rettifica del valore o per l'accertamento del corrispettivo occultato, delle disposizioni concernenti le indagini finanziarie... discende dalla natura procedimentale delle stesse».

DECENTRAMENTO

Catasto, per i Comuni opzione entro maggio

Scelta entro il 31 maggio. I Comuni che decideranno di gestire direttamente le funzioni catastali dal 1° novembre, come previsto dalla Finanziaria (legge 296/06, articolo 1, comma 195) dovranno esercitare l'opzione sui servizi da erogare e sulle relative modalità di gestione entro la fine di maggio.

La bozza di Dpcm su cui sta lavorando la segreteria tecnica della cabina di regia presieduta dal sottosegretario all'Economia Alfiero Grandi e chiamata a organizzare il decentramento catastale, dà infatti 90 giorni di tempo agli enti, a partire dalla pubblicazione del provvedimento, prevista per fine febbr-

io. Se un Comune non eserciterà alcuna opzione, sarà come se avesse scelto di lasciare all'agenzia del Territorio la gestione del servizio.

La bozza di Dpcm, 12 articoli, apre la strada anche alla possibilità di un'adesione dei Comuni al decentramento nel 2008 (per gli enti che non avessero esercitato l'opzione in questa prima fase).

Resta da sciogliere il nodo risorse (forse per questo i partecipanti alla segreteria tecnica, ieri, erano più numerosi che nelle sedute passate): quale percentuale di tributi catastali dovrà essere cioè «dirottata» ai Comuni.

V. Me.

I confini del criterio di controllo

Divisioni senza valore normale

La rivoluzione della tassazione degli immobili che è stata prevista negli ultimi mesi (con il Dl 223/2006, come modificato dalla legge di conversione 248/2006 e con la Finanziaria 2007) ha reintrodotto il principio della tassazione delle compravendite secondo il valore normale degli immobili trasferiti.

Questo principio è uno di quelli che vengono illustrati dalla circolare 6/E dell'agenzia delle Entrate. Il documento si occupa innanzitutto dell'articolo 35, comma 23-ter che ha determinato il venir meno del limite al potere di accertamento di valore da parte degli uffici fiscali rappresentato dalla dichiarazione di un prezzo di compravendita pari o superiore al valore catastale.

Questo limite al potere di accertamento resta invece nelle compravendite soggette alla regola del «prezzo-valore», e cioè in quelle che abbiano a oggetto un'abitazione acquistata da una persona fisica che non agisca quale titolare di partita Iva.

Gli atti ai quali non può più applicarsi la valutazione catastale sono, principalmente, questi: cessioni di immobili in cui la parte acquirente non sia una persona fisica o sia una persona fisica che agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

cessioni di immobili nelle quali, pur sussistendo i requisiti oggettivi e soggettivi per la richiesta del sistema del «prezzo/valore», non sia fatta questa richiesta;

cessioni di terreni;

cessioni di fabbricati non abitativi (per esempio uffici, negozi e opifici);

cessioni di immobili nell'ambito di cessioni di aziende;

conferimenti in società;

divisioni con conguaglio;

A. Bu.

rinunce a diritti reali immobiliari con efficacia traslativa.

La disposizione ripristina, in sostanza, l'accertabilità del valore della base imponibile quale regola generale in materia di controlli su quanto dichiarato negli atti di cessione di immobili soggetti a imposta di registro. Si tratta del principio secondo il quale se il valore venale è ritenuto dall'ufficio superiore al valore dichiarato, l'ufficio fiscale provvede a rettifica e liquidazione della maggiore imposta.

La circolare contiene an-

REGOLA AUTONOMA

L'abolizione del «vecchio» sistema di valutazione non incide sulle imposte ipotecarie e catastali nel caso di successioni e donazioni

che alcuni punti interpretativi che risultano di indubbio interesse per gli operatori:

■ innanzitutto, si afferma che l'abolizione del sistema di valutazione catastale non incide sulle imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di successione e donazione: il decreto legislativo 346/1990 (Testo unico che disciplina successioni e donazioni) contiene una disciplina autonoma su questa materia (articolo 34, comma 5) che sancisce l'applicazione del sistema di valutazione catastale;

■ la preclusione alla rettifica del valore dichiarato in misura non inferiore al valore catastale continua a trovare applicazione con riferimento agli atti che non costituiscono cessione di immobili come accade, per esempio, per il caso degli atti aventi natura dichiarativa, come le divisioni senza conguaglio.

APAG. 39-40



LE INDICAZIONI DEL FISCO

I nuovi poteri di accertamento in materia di imposta di registro, previsti dal decreto legge 223/06, sono analizzati nella circolare 6/07 dell'agenzia delle Entrate. Il criterio del valore normale ha fatto cadere il limite all'accertamento (tranne quando l'acquirente è un «privato») costituito dalla dichiarazione di un valore non inferiore alla rendita catastale.

Guida alle novità. Giovedì 15 teleconferenza con Il Sole-24 Ore e i consulenti

Il Forum sulle novità per il lavoro

ROMA

Non è solo la scelta del Tfr a complicare il 2007 dei datori di lavoro. Le misure messe in campo dalla Finanziaria, infatti — dalla comunicazione preventiva alle sanatorie del lavoro nero e irregolare — hanno ancora una gestione problematica, talvolta nonostante le indicazioni del ministero del Lavoro. È il caso della comunicazione preventiva anche per quanto riguarda gli incarichi

ITEMI IN AGENDA

Dalla comunicazione preventiva alle sanatorie del lavoro nero e irregolare confronto a tutto campo con gli esperti del ministero

agli agenti di commercio.

Per questo, a qualche settimana dal debutto delle misure, «Il Sole-24 Ore» e il Consiglio nazionale dei consulenti del lavoro, insieme con la Fondazione studi, puntano a fare chiarezza anche attraverso il confronto con il ministero del Lavoro. Il «Forum lavoro» si terrà giovedì 15 febbraio: alle relazioni degli esperti seguiranno le risposte del ministero. La sede centrale del convegno sarà Roma — presso lo Sheraton Hotel in viale del Patinaggio — da dove i lavori saranno trasmessi alle sedi recenti allestite in tutta Italia. Finora, le sale collegate sono 15, ma altre se ne aggiungeranno nei prossimi giorni (si veda la tabella). La conferenza inizierà alle 9 e terminerà alle 13,30.

Itemi trattati nel «Forum lavoro» sono i principali capitoli della Finanziaria in materia di amministrazione e gestione

del personale. Prime fra tutte, le misure per contrastare il lavoro irregolare, generalizzando un modello seguito da luglio per il settore dell'edilizia. E, dunque, è diventata obbligatoria la comunicazione preventiva all'instaurazione del rapporto di lavoro (non solo subordinato) così come sono state inasprite le sanzioni per le violazioni in materia di libri paga e matricola. Accanto alla prevenzione e agli interventi dissuasivi, il legislatore ha dato la chance di sanare le irregolarità, chiudendo i conti rispetto al lavoro nero e rimediando con la «stabilizzazione» ai contratti di collaborazione che presentano elementi propri

dei rapporti subordinati. Non solo. La Finanziaria ha agito anche sulle aliquote, soprattutto per collaboratori e apprendisti, e ha ampliato le tutele. Per finire, vanno ricordate le problematiche connesse con la gestione del Tfr maturando.

I relatori del «Forum lavoro» sono: Enzo De Fusco (la comunicazione preventiva); Luca De Compagni (la tenuta dei libri paga e matricola); Giuseppe Maccarone (la regolarizzazione del sommerso); Paolo Pizzuti (la stabilizzazione dei collaboratori); Vincenzo Silvestri (l'aumento delle aliquote contributive e le nuove tutele); Maria Rosa Gheido (Tfr, gli obblighi del datore).

Le sedi collegate

- Ancona: Fiera della Pesca - Largo Fiera, 11
- Asti: via Pietro Bigatti 14
- Bologna: Sala Italia - Palazzo Congressi, piazza della Costituzione 4/3
- Cagliari: T Hotel, via dei Giudicati
- Firenze: Starhotel Michelangelo, viale Fratelli Rossetti 2
- Genova: via Fiume 2
- Livorno: piazza Attias 37
- Milano: Auditorium Don Bosco, via Melchiorre Gioia 48
- Palermo: Sala Normanni - Astoria Palace Hotel, via Montepellegrino 62
- Reggio Calabria: Multisala Lumiere, viale La Bocchetta
- Salerno: Hotel Mediterraneo, via Allende 8
- Savona: via Frignoni 1-2
- Taranto: Cittadella delle Imprese - sala Acquaviva, viale Virgilio 152
- Treviso-Venezia: Salone Doge - Hotel Villa Braida in Zerman Mogliano Veneto, via Bonisiolo
- Udine: Centro congressi Palazzo delle professioni, via Cjavecis

Build UP Expo, Salone dell'Architettura e delle Costruzioni fieramilano
Rho 6-10 febbraio 2007

Architettura e costruzioni si incontrano. A Milano.

www.buildupexpo.com

Convegno Internazionale sulla Città fieramilano Auditorium
8-9 febbraio 2007

IDOLI DEI MOSTRI
Metropoli, Città, Villaggi, Hagioni

In contemporanea con EnerMotive e LivinLuce