

Fisco e contribuenti. Le Entrate rispondono a un interpellato sulla base imponibile in aste bandite da privati

Registro sul «prezzo-valore»

Non si considera il costo dell'aggiudicazione ma il dato catastale

Angelo Busani

Al trasferimento di un'abitazione derivante da un'asta pubblica, se bandita da un soggetto privato, si applica il sistema di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro noto come prezzo-valore. Cioè la determinazione della base imponibile si opera sulla scorta del valore catastale del bene oggetto d'asta e non sul prezzo di aggiudicazione. Lo stabilisce l'agenzia delle Entrate nella risposta a un interpellato datato 15 luglio 2013, ma divulgata solo recentemente.

Il prezzo-valore è stato introdotto dall'articolo 1, comma 497 della legge 266/2005, secondo tale norma, in caso di contratto a titolo oneroso avente a oggetto il trasferimento di un'abitazione a una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione, la parte acquirente può richiedere che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita non dal valore del bene trasferito, ma dal prodotto che si ottiene (da qui la denominazione di questa regola come «principio del prezzo-valore») moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento applicabili e quindi indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto.

Più tecnicamente, l'articolo 1, comma 497 consente di operare in deroga all'articolo 43 del Testo unico dell'imposta di registro (il Dpr 26 aprile 1986, n. 131); tale articolo 43 è appunto la norma della legge di registro che impone, di regola, di considerare il valore (o se superiore, il prezzo pattuito) come base imponibile dei beni immobili fatti oggetto di un trasferimento a titolo oneroso.

Ora, si tratta di coordinare

questo panorama normativo con il disposto dell'articolo 44 del medesimo Dpr 131/1986. Quest'ultimo, disciplinando la materia dei trasferimenti coattivi (si pensi a una procedura esecutiva), sancisce che per la vendita «fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione».

Il criterio del prezzo-valore, di cui alla legge 266/2005, è dunque norma speciale, che, come

IL PRODOTTO

La cifra che risulta al Catasto va moltiplicata per il coefficiente di aggiornamento applicabile al caso concreto

tale, si impone sia all'articolo 43 (espressamente da esso derogato) e pure all'articolo 44 del Testo unico del registro (pur non espressamente da esso derogato)? Oppure è "speciale" l'articolo 44 del Testo unico, dettando la disciplina applicabile alla specifica materia dei trasferimenti forzosi, di modo che, in questi casi, si deve necessariamente procedere determinando la base imponibile secondo il prezzo di aggiudicazione?

Una prima risposta a queste domande può essere abbozzata prendendo in considerazione le ragioni che hanno sollecitato il legislatore a introdurre nel nostro sistema la norma del prezzo-valore: in breve, in un contesto in cui i pagamenti in nero imperavano, con questa soluzione si volle incentivare (e, una volta tanto, l'obiettivo è stato perfet-

tamente centrato) l'emersione del prezzo realmente concordato dai contraenti di una compravendita immobiliare. Ma, evidentemente, le modalità attraverso le quali si forma il prezzo in un'asta pubblica non sollecitano quell'allarme che invece è presente in un'ordinaria trattativa contrattuale tra privati.

Un secondo indizio si può poi trarre dalla risoluzione dell'agenzia delle Entrate n. 102/E del 17 maggio 2007, nella quale, con riferimento alle vendite della Scip (la società per la cartolarizzazione degli immobili pubblici), si è affermato che - quando la Scip cede i propri immobili a mezzo di una procedura di asta pubblica - si applica il disposto dell'articolo 44 del Testo unico (e quindi la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione).

Secondo la stessa risoluzione, si applica il sistema del prezzo-valore quando la Scip effettua cessioni al di fuori della procedura di asta pubblica (si pensi alla cessione al conduttore titolare dell'opzione di acquisto).

Con la risposta all'interpellato datata 15 luglio 2013, l'agenzia delle Entrate distingue dunque tra l'asta bandita da un ente pubblico e l'asta bandita da un soggetto privato (nella fattispecie era un fondo pensione): nel primo caso, si conferma che l'articolo 44 della legge di registro si impone sul principio del prezzo-valore; nel secondo caso, invece, vale la regola della tassazione del valore catastale, per il motivo che solo quando «l'intera operazione è sottoposta a pubblica vigilanza... sussistono effettive garanzie sulla corrispondenza tra prezzo pagato e valore dichiarato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi



IMMAGINE ECONOMICA

01 | L'OPERAZIONE
Il passaggio di proprietà di un'abitazione a seguito di un'asta pubblica crea dubbi riguardo al proprio trattamento fiscale quando l'asta è bandita da un soggetto privato

02 | IL DUBBIO
Il trattamento fiscale in dubbio è quello sull'imposta di registro da applicare all'operazione. In particolare, il problema riguarda la determinazione della base imponibile dell'imposta in questione

03 | LA RISPOSTA
La questione è stata affrontata dall'agenzia delle Entrate nella risposta a un interpellato che le era stato presentato. Il principio affermato dall'Agenzia è quello secondo cui si tiene in considerazione il valore catastale dell'immobile e non il prezzo di aggiudicazione del bene al termine dell'asta con la quale è avvenuta l'alienazione. La

risposta delle Entrate è datata 15 luglio, ma la sua esistenza è emersa soltanto nei giorni scorsi

04 | LA DEFINIZIONE
La determinazione della base imponibile applica il cosiddetto prezzo-valore, introdotto dall'articolo 1, comma 497 della legge 266/2005. Secondo questa norma, in caso di contratto a titolo oneroso che ha per oggetto il trasferimento di proprietà di un'abitazione a una persona fisica che non è né imprenditore né artigiano né professionista, questi può richiedere che la base imponibile sia costituita dalla rendita catastale per il coefficiente di aggiornamento applicabile. In questo meccanismo, il valore del bene dichiarato nel contratto di cessione come corrispettivo non viene considerato. Si va così a derogare all'articolo 43 del Testo unico sull'imposta di registro (Dpr 131/1986)

Adempimenti. Le questioni aperte sul finanziamento dai soci

Versamenti da segnalare: la cassa batte la delibera

Giorgio Gavelli

Tra gli adempimenti comunicativi che gravano sulle imprese in questi ultimi mesi del 2013, l'elenco dei finanziamenti dei soci è l'oggetto di una fetta consistente dei quesiti che giungono al Sole 24 Ore. E in effetti il tema dei versamenti a vario titolo provenienti da soci o familiari dell'imprenditore è ancora in attesa di molti chiarimenti ufficiali.

Obbligati alla comunicazione sono solo i soggetti che esercitano attività d'impresa. Società semplici, studi associati, enti non commerciali dediti esclusivamente ad attività istituzionale non devono comunicare nulla. Invece chiunque svolge attività d'impresa ma non tiene una contabilità ordinaria (come snc e sas in semplificata) deve (retroattivamente dal 2012) dotarsi di un monitoraggio extracontabile delle somme provenienti dai soci.

Per i loro consulenti addetti alle comunicazioni telematiche, si tratta di avvisarli e "vincerli" a fornire i dati in tempo utile. Per la trasmissione del modello, nessun obbligo grava su chi effettua il finanziamento, ma solo su chi lo riceve. I dati da comunicare sono quelli dei soci o dei familiari dell'imprenditore che hanno operato il versamento, il che esclude i terzi (compresi i familiari dei soci) e i finanziamenti effettuati dall'imprenditore. Non ha importanza la residenza di chi ha effettuato l'apporto, mentre è fondamentale comprendere che, dato lo scopo della comunicazione (accertamento sintetico), vanno riportati solo i versamenti di persone fisiche.

Vanno comunicate le somme versate a titolo di finanziamento (mutuo fruttifero o infruttife-

ro, anche se il destinatario è una cooperativa) o di capitalizzazione (apporto patrimoniale, in quest'ultimo caso indipendentemente dalla causale) effettuati a partire dal 1° gennaio 2012. Sembra di capire (ma sarebbe opportuno un chiarimento) che le società di capitali con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare devono "mappare" e comunicare le somme ricevute entro la chiusura del periodo d'imposta intervenuta nell'anno anteriore al 30 aprile (12 dicembre 2013 per il 2012), an-

che se era più semplice disporre una comunicazione "per anni solari", come già avviene per l'Iva o per il modello 770.

Non vanno segnalati: gli apporti anteriori al 2012, anche se ancora presenti nell'impresa; i versamenti già in possesso dell'amministrazione finanziaria in quanto già comunicati ad altro titolo; i finanziamenti operati dalla società al socio, le capitalizzazioni e i prestiti che, per ciascuna categoria, non hanno superato annualmente i 3.600 euro. Questo limite (che solo casualmente coincide con quello dello spesometro) non ha attualmente un riferimento preciso, anche se si ritiene che vada riferito alle somme complessivamente versate dal singolo socio nell'anno per ciascuna causale (finanziamento o apporto). Questa finalità aiuta anche a risolvere alcuni ulteriori dubbi:

- non conta la data della eventuale delibera societaria, ma quella di effettivo ingresso delle somme nelle casse sociali;
- non vanno comunicati, salvo diverso chiarimento, gli apporti in natura;
- nessuna segnalazione va effettuata in caso di restituzione dei versamenti di eventi che non comportano l'ingresso di denaro ma, semplicemente, una modifica nella causale dell'apporto (rinuncia a finanziamenti, passaggio di riserve a capitale, copertura di perdite, compensazioni tra crediti e debiti nei confronti del socio e così via).

Anche il mancato prelievo degli utili non dovrebbe interessare, così come la loro destinazione impressa dall'assemblea.

Il termine per la trasmissione, che a regime è il 30 aprile dell'anno successivo, per i dati 2012 è fissato per il 12 dicembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SPESOMETRO

Si rafforza il pressing per il rinvio

Arrivano le prime richieste palesi di proroga da parte dei professionisti sull'applicazione delle comunicazioni relative allo spesometro. Il presidente nazionale dell'associazione nazionale tributaristi Lapet, Roberto Falcone, ha parlato della necessità di rinvio della scadenza prevista per il prossimo 12 novembre, definendola improponibile, vessatoria nei confronti del cittadino e in contraddizione con lo Statuto del contribuente, che prevede un minimo di 60 giorni tra l'emaneazione dei provvedimenti attuativi e il termine entro cui assolvere l'adempimento. E alcuni Ordini territoriali hanno avviato la raccolta di firme tra i propri iscritti per formalizzare la richiesta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dogane. Nota dell'Agenzia

Via ai test sulla procedura di sdoganamento in mare

Benedetto Santacroce
Ettore Sbandi

Nell'ambito dei progetti per il rilancio della competitività del sistema portuale, con la nota prot. 121784/13 l'agenzia delle Dogane estende il processo di preclearing, avviando la procedura di sdoganamento in mare. In via sperimentale, infatti, le merci in arrivo nell'Unione europea potranno essere dichiarate prima del loro arrivo al confine, mentre sono in viaggio con destinazione a un porto nazionale.

Si tratta di una novità di estremo interesse, in cui le sinergie tra agenzia delle Dogane e sistema portuale, con in particolare il fondamentale interessamento delle Capitanerie di porto, assumono davvero una rilevanza cruciale, viste anche le specificità di ogni realtà locale che dovranno essere valutate per atti-

vare i processi di avvio della fase sperimentale.

A livello strategico, poi, la procedura permetterà alle aziende di ridisegnare i propri flussi logistici, potendo queste conoscere in anticipo e con certezza gli esiti che saranno dati alle partite in arrivo, ossia se queste sono immediatamente svincolabili oppure necessitano di essere verificate dalle dogane o dalle altre autorità coinvolte nelle procedure di import.

La procedura implementa il processo di preclearing, che pe-

LA NUOVA PRASSI

Già prima dello sbarco l'operatore trasmette all'ufficio il Manifesto delle merci arrivate. Dopo l'ok fa la dichiarazione

raltro è stato fortemente ripreso anche dal nuovo Codice doganale dell'Unione recentemente approvato con il Regolamento europeo 952/2013. Con il preclearing, infatti, prima dell'arrivo della nave l'operatore anticipa lo sdoganamento trasmettendo il manifesto delle merci arrivate (Mma) e poi, dopo la convalida del manifesto, inviando la dichiarazione doganale.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di sbarco delle citate merci, dunque, viene presentata all'ufficio doganale una dichiarazione in dogana, in procedura ordinaria o in procedura semplificata.

Lo sdoganamento in mare, poi, anticipa ancor di più il flusso delle dichiarazioni con la merce addirittura viaggiante ed è oggi applicabile al verificarsi concomitante delle seguenti

condizioni:

- nave monitorata dall'autorità marittima per verificare se la merce procede effettivamente verso il porto di destinazione;
- attivazione dello Sportello unico doganale (sempre più rilevante e, ormai, in corso di estensione a livello nazionale) presso l'ufficio delle Dogane competente sull'area portuale;
- utilizzo delle procedure telematiche per la gestione della temporanea custodia da parte dei terminal che curano le operazioni di sbarco e la movimentazione dei container.

Già da questa rapida disamina appare dunque di tutta evidenza l'importanza della creazione di concrete sinergie a livello di sistema, sia per il settore privato sia per quello pubblico.

La questione, ora, passa a livello locale, dove le direzioni territoriali interessate all'adozione della procedura devono proporsi per l'avvio della sperimentazione, predisponendo una bozza di disciplinare di servizio, congiuntamente con la locale autorità marittima. È importante che le comuni-

tà portuali si attivino affinché siano create le condizioni per dare concreta attuazione ai tre presupposti sopra illustrati. Con particolare riferimento all'adozione delle procedure telematiche per la gestione della temporanea custodia da parte degli handler portuali.

Una volta approvato il disciplinare, le attività di preclearing possono partire, con una durata minima della sperimentazione pari a sei mesi e fino a rendere effettiva ed operativa la procedura di sdoganamento anticipato che può rendere i porti italiani davvero competitivi a livello Ue.

Quindi, dopo il via libera dell'autorità doganale centrale, i risultati operativi saranno possibili in tempi brevi solo attraverso il gioco di squadra tra gli attori pubblici e privati della comunità portuale. A questo punto, un ruolo fondamentale lo hanno gli operatori economici del settore. Dovranno attivarsi immediatamente per sfruttare al massimo l'opportunità fornita dall'amministrazione centrale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dubbi e chiarimenti

01 | SEGNALAZIONI PLURIME
Tra i dubbi dei lettori, alcuni riguardano la possibilità di non comunicare i versamenti effettuati dal socio e restituiti entro la chiusura dell'anno. In effetti, pensando a come funziona il redditometro, investimenti e disinvestimenti effettuati nello stesso periodo d'imposta si annullano (si veda «Il Sole 24 Ore» del 24 ottobre). Se così fosse, la comunicazione riguarderebbe solo gli apporti con entrambi i requisiti: sono stati effettuati nell'anno e sono ancora in essere al 31 dicembre. Ma questa conclusione non è supportata dalle istruzioni al modello contenute nel provvedimento del 2 agosto, per cui sorge il dubbio che il dato vada comunque segnalato. È possibile, infatti, che l'agenzia delle Entrate sia comunque interessata a venire a conoscenza che il socio disponeva, ad una certa data, di una somma in contanti per effettuare il versamento, anche se questo è stato poi restituito. Ciò, tra l'altro,

eviterebbe la possibile "manovra" per restituire, negli ultimi giorni dell'anno, gli apporti che si ha interesse a non segnalare, salvo reinserirli in società ai primi di gennaio dell'anno dopo

02 | «NASCITE» E AUMENTI
Un'altra questione riguarda le costituzioni di società e gli aumenti di capitale effettuati con delibera di assemblea straordinaria, e quindi debitamente registrati a cura del notaio. Sono dati già in possesso dell'agenzia delle Entrate, ma come comportarsi in caso di sottoscrizione cui fa seguito il versamento solo di una quota del capitale? Se il collegamento col redditometro deve funzionare correttamente, l'amministrazione considererà solo i versamenti effettuati e non quelli semplicemente sottoscritti. Ciò significa che, successivamente, quando gli amministratori effettuano il cosiddetto richiamo dei decimi mancanti, la società

dovrà procedere non solo alla comunicazione obbligatoria al registro imprese, ma anche a quella (per le Entrate) delle capitalizzazioni ricevute. Insomma: così come per altri provvedimenti del passato (incentivo alla capitalizzazione di cui all'articolo 5, comma 3-ter, del D178/09) e del presente (Ace), il "motto" per non sbagliare è quello di "seguire i soldi" e non la data delle delibere. In quest'ottica, le maggiori difficoltà le avranno le società di persone, dove c'è una continua "osmosi" tra cassa sociale e "tasche" dei soci, spesso senza alcuna specifica causa del movimento (apporto di capitale, effettuazione o restituzione di finanziamenti, prelievo utili, acconto utili, eccetera); questo adempimento (per quanto fastidioso) costringerà i soggetti ad essere più "ordinati" nel "battezzare" i vari movimenti in entrata ed uscita, altrimenti la comunicazione diviene impossibile

© RIPRODUZIONE RISERVATA

condividiamo la conoscenza



prodotti esclusivi

Per info o prenotazioni:
tel. 0571 469222 - www.entilocaliweb.it

Laboratori Didattici

per Revisori degli Enti Locali e delle Società partecipate

Verona, Crema, Olbia, Milano, Genova, Busto Arsizio, Firenze, Pesaro, Roma, Bassano del Grappa, Modena, Salerno, Oristano, Palermo, Brindisi, Catania, Teramo.

Tre giornate formative, di alto profilo pratico, per gruppi ristretti di lavoro, con la guida di Revisori di esperienza ventennale nella revisione degli Enti Locali e delle Società partecipate, studiate in particolare modo per coloro che, avendo già intrapreso percorsi formativi di preparazione all'attività di Revisore, hanno la necessità di contestualizzare nell'attività quotidiana quanto appreso in aula in previsione di futuri incarichi. Accreditati CNDEC e condivisi con il Ministero dell'Interno ai fini della formazione dei Revisori.

Coaching

per Revisori degli Enti Locali e delle Società partecipate

Percorso di affiancamento, supporto e supervisione professionale, studiato "su misura", a seconda delle specifiche esigenze di ciascun Revisore. Centro Studi Enti Locali mette a disposizione dei nuovi Revisori degli Enti Locali il proprio staff di esperti con ventennale attività di revisione maturata presso gli Enti Locali italiani.

CENTRO STUDI
ENTI LOCALI

Euroconference