

NORME E TRIBUTI

IMMOBILI ■ La Finanziaria aggiorna le previsioni che disciplinano gli accertamenti a carico dei proprietari

Il Fisco all'attacco sugli affitti

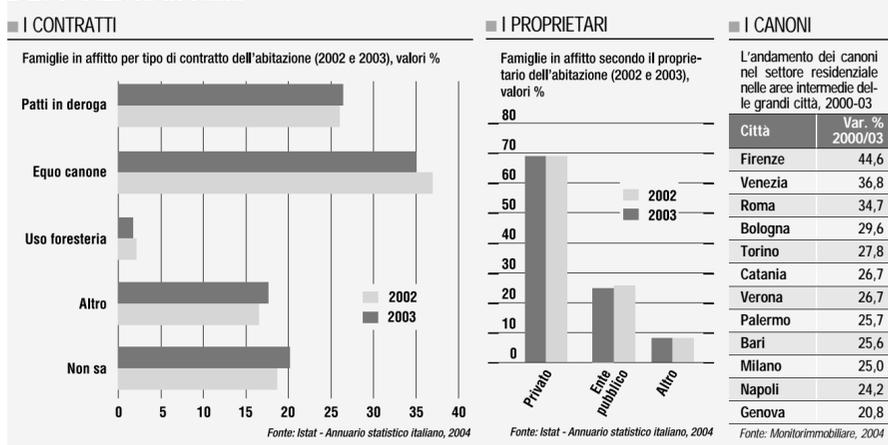
Se il contratto non è stato registrato potrà scattare la presunzione di un canone pari al 10% della rendita

ROMA ■ Con la Finanziaria 2005 il Fisco passa all'offensiva nella lotta contro gli affitti non dichiarati. Dopo le risposte poco incoraggianti date dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2005 è possibile tracciare un quadro più chiaro della situazione. Un quadro che, in ogni caso, preoccupa proprietari e inquilini.

Parametri determinati con i criteri del prelievo indiretto

I vantaggi. Per chi registra e dichiara un canone pari almeno al 10% del valore catastale, ai fini dell'imposta di registro, la liquidazione è esclusa per il primo anno, ma non per le annualità successive. Ai fini delle imposte dirette, invece, non può essere avviato alcun accertamento se viene dichiarato un canone il cui importo sia il maggiore fra il 10% del valore catastale o quello effettivamente pattuito nel contratto, ridotto con la deduzione forfetaria del 15 per cento. In sostanza, chi pattuisce un canone maggiore del 10% del valore catastale deve, naturalmente, dichiararlo e non subirà accertamenti. Chi invece ha pattuito un canone annuo inferiore al 10% del valore catastale, se vorrà mettersi al riparo dagli accertamenti, dovrà adeguarsi. Le nuove norme, comunque, riguardano qualunque tipo di contratto di locazione, con la sola esclusione di quelli a canone «concordato» (articolo 2, comma 3, legge 431/98). E non toccano in alcun modo il regime delle imposte Iva e Ici.

Le locazioni in Italia



Come si determina il valore catastale. Il valore catastale, sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini delle imposte dirette, è pari alla rendita catastale, aggiornata del 5% e moltiplicata per 120. Questo moltiplicatore, come ha precisato l'agenzia delle Entrate nel corso di Telefisco 2005, è l'unico applicabile, sia ai fini delle imposte sui redditi che dell'imposta di registro. Quindi, con una rendita di base 1.000 euro, il valore catastale è 126.000. L'importo è determinato da questa operazione: (1.000 + 5%) = 1.050 x 120 = 126.000. Il 10% di tale valore è, nel nostro esempio, 12.600 euro.

Il meccanismo del 10% si applica automaticamente solo ai fini delle imposte sui redditi, quando il contratto non è stato registrato. In questo caso viene presunto, per il periodo d'imposta interessato dall'accertamento e per i quattro

precedenti, un reddito da locazione pari al 10% del valore catastale dell'immobile. **Contribuente e Fisco.** Il contribuente di fronte a questa presunzione ai fini delle imposte sui redditi può reagire solo con «documentata prova contraria», la cui validità è rimessa alla valutazione dell'agenzia delle Entrate o, al più, alla commissione tributaria cui il contribuente può appellarsi.

Però, come ha chiarito l'agenzia delle Entrate a Telefisco 2005, per le case-vacanze c'è un'eccezione. L'importo del 10% del valore catastale va ragguagliato al periodo dell'anno in cui la casa è stata effettivamente concessa in locazione. Quindi, se questo importo annuale è di 12.600 euro e la casa viene affittata per due mesi, la presunzione (in caso di accertamento) o il valore minimo da dichiarare (in caso di intenda met-

dell'agenzia del Territorio, potrà effettuare facilmente accertamenti a tappeto. Più complicata la posizione di chi ha concesso la casa in comodato. Il contratto di comodato è valido anche se è verbale. Ma come dimostrare la sua esistenza se non è stato scritto? Inoltre, quando viene scritto, la registrazione è obbligatoria.

Proprietari e inquilini preoccupati per l'effetto sui patti

Le reazioni dei proprietari. Confedilizia sottolinea che non si tratta di una minimum tax, ma di norme «esclusivamente limitatrici delle attività di accertamento degli uffici». Nulla cambia insomma, rileva Confedilizia, nella disciplina sostanziale: «sia l'imposta di registro sia le imposte sui redditi continuano a dover essere determinate sul canone stabilito in contratto, senza alcun obbligo di adeguarsi ai nuovi parametri catastali».

Se il contratto è registrato. A un contribuente che registra e dichiara un canone annuo inferiore al 10% del valore catastale non accade nulla di diverso da prima dell'entrata in vigore della Finanziaria 2005: liquidazioni e accertamenti restano a discrezione degli uffici delle Entrate, sia per l'imposta di registro che per le imposte sui redditi. Quindi, se verrà accertato un canone diverso da quello dichiarato scatteranno recupero d'imposta, sanzioni e interessi. Contro questi accertamenti sono ammessi gli ordinari mezzi di opposizione. In ogni caso non verranno fatti accertamenti automatici nei confronti dei contribuenti che hanno registrato e dichiarato canoni inferiori al 10% del valore catastale. Il Fisco però, utilizzando come base di partenza i valori dell'Osservatorio immobiliare

DIRITTO E IMPRESA

A CURA DELL'OSSERVATORIO CERADI - LUISS

Per i «conflitti» sanzioni difficili

«Nessun servo può servire a due padroni... si affeziona all'uno e disprezza l'altro». Rimane questo un nodo centrale della corporate governance: agire in conflitto d'interessi è violare il dovere fiduciario (fiduciary duty) di chi gestisce l'interesse altrui.

2391 del Codice civile, il conflitto d'interessi sembra divenire fisiologico: chi è in conflitto partecipa all'operazione, deve limitarsi a informare il consiglio.

Secondo il diritto comune, che ci viene dalla tradizione ed è riscontrabile nell'evoluzione degli ordinamenti stranieri, una relazione fiduciaria sorge quando una parte ripone, oppure ha il diritto di riporre, la propria fiducia in un'altra per la cura dei suoi interessi; sorge altresì quando una parte assume l'obbligo di agire nell'interesse dell'altra, o è la stessa legge a prevederlo. Il fiduciario è tenuto ad una lealtà esclusiva nella cura dell'interesse altrui, con una scelta di mezzi che è frutto della sua discrezionalità.

Con riguardo alla delibera, questa potrà essere inficiata dalla mancata esposizione delle ragioni che hanno indotto il consiglio a compiere l'operazione e, inoltre, dal voto determinante dell'amministratore in conflitto.

Il dovere di lealtà impone a chi gestisce l'interesse altrui di informare il titolare qualora sia portatore di un interesse, proprio o altrui, la cui soddisfazione potrebbe interferire con la piena sod-

Per il diritto comune invece, l'informazione sul conflitto e la conseguente decisione sull'operazione andrebbero rimesse a un organo non inquinato dal conflitto. Difficile pensare che tale organo possa essere sempre l'assemblea dei soci; è più agevole che sia il comitato esecutivo o il consiglio, con la previsione espressa dell'obbligo di astensione di chi è in conflitto.

Con riguardo alla responsabilità civile, il codice prevede espressamente una sanzione per l'amministratore in conflitto solo in caso di danno effettivo.

Amministratori di Spa con obblighi ridotti per i contrasti di interesse

disfazione dell'interesse gestito.

In concreto è poi venuta meno la sanzione penale per gli amministratori che agiscono in conflitto di interessi con la società, violando il dovere di lealtà. Il Ddl per la tutela del risparmio — in via di approvazione — prevede, per le società con titoli diffusi tra il pubblico, il reato di omessa comunicazione del conflitto di interessi.

La diligenza esige una serie di procedure che consentono — si presume — di agire in modo informato (business judgement rule); la lealtà obbliga invece a perseguire un unico interesse e, in mancanza, ad astenersi. L'agire in conflitto d'interessi è violazione del dovere fiduciario e connota di slealtà l'operato del mandatario. Egli è inadempiente per il solo fatto di essere stato sleale.

Diversamente, per il diritto comune il conflitto non presuppone il danno; l'esistenza del conflitto è già pericolo di danno, danno potenziale. Il conflitto, da solo, potrà, ad esempio, fondare una revoca per giusta causa.

In tale prospettiva il danno è condizione dell'azione, non del conflitto. In caso di prova del conflitto, non sarà infatti sufficiente al mandatario provare la propria diligenza poiché il suo adempimento è escluso dalla slealtà nel non avere fornito l'informazione sul conflitto. Dovrà provare che il danno non sussiste o che questo non è conseguenza del suo inadempimento.

L'articolo 2634 del Codice civile, invece, trattando dell'infedeltà patrimoniale, prevede un reato di danno e non di pericolo, respinge la rilevanza del dolo eventuale e richiede la querela della parte offesa.

La nuova disciplina del conflitto d'interessi degli amministratori di Spa si discosta in parte dal diritto comune. L'amministratore ha l'obbligo di informare in modo analitico di ogni interesse, anche non in conflitto, di cui sia portatore.

Lo scostamento della disciplina positiva rispetto al diritto comune non sembra sorretto da ragioni di sistema o di specialità. Le soluzioni introdotte, anche in ragione della loro incertezza letterale, rendono più difficile la sanzione del conflitto nella pratica.

La norma non prevede invece l'obbligo dell'amministratore in conflitto di astenersi dal voto. Nell'impostazione del nuovo articolo

Suscita perplessità in tal senso la disciplina dei gruppi perché sembra legittimare l'abuso della controllante purché non vi sia, in base a una valutazione ex post e complessiva, un danno per la controllata.

Similmente, sarà difficile la sanzione per l'utilizzazione a proprio vantaggio di opportunità apprese nell'esercizio dell'incarico (corporate opportunities), perché spesso il danno rientra nel rischio di mercato.

EUGENIO S. DE NARDIS

Revisione in vista / Le conseguenze del riordino dei classamenti

Catasto, aumenti a catena

Possibili incrementi per Ici, Irpef e imposte da versare per i trasferimenti

L'aumento delle rendite catastali che potrebbe derivare dalla procedura di revisione dei classamenti catastali prevista nel comma 335 della legge finanziaria 2005 (si veda «Il Sole-24 Ore» di ieri) impattati, seppure in tempi non immediati, su tutti i tributi che hanno come base di calcolo la rendita catastale: si tratta dell'Ici, dell'Irpef e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Da qui le prime proteste per l'operazione di revisione che sono arrivate ieri da Confedilizia.

care un particolare confronto tra il reddito effettivo e il reddito catastale per dichiarare il maggiore dei due), il proprietario si considera percettore di un reddito pari alla rendita catastale rivalutata del 5% (valore da aumentare di un terzo in alcuni casi in cui si tratti di "abitazione secondaria").

chiarare simultaneamente un prezzo appena superiore al valore catastale dell'immobile oggetto di trasferimento. Quindi, un aumento delle rendite catastali impatta inevitabilmente sul gettito delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in quanto costringe a elevare il livello del prezzo dichiarato.

esempio a riferimento una rendita catastale di 2.000 euro riferita a un'abitazione, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 120, ottenendo il risultato di 252.000. Semplificando, si ottiene questo quadro di riferimento:

si calcola applicando alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione del 5% e moltiplicando il prodotto così ottenuto con i coefficienti del Dm 14 dicembre 1991 rivalutati del 10 per cento; sempre prendendo a riferimento la rendita catastale di euro 2.000 riferita a un'abitazione, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 110, ottenendosi il risultato di 231.000. Per semplificare il calcolo, basta moltiplicare la rendita catastale per 115,50.

L'imposta di registro. Qui la base imponibile, non è la rendita catastale, ma il prezzo dichiarato. In realtà, però, l'esistenza della regola in base alla quale il Fisco non fa accertamenti di valore se sia dichiarato un prezzo superiore al valore catastale dell'immobile, "incentiva" i contribuenti a occultare una parte del prezzo convenuto per di-

bricati si calcola applicando alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione (del 5%) e moltiplicando il prodotto così ottenuto con i coefficienti del Dm 14 dicembre 1991 rivalutati del

10 per cento. Per il fabbricato C/1 ed E, occorre moltiplicare la rendita catastale per 42,84; per i fabbricati A/10 e D, occorre moltiplicare la rendita catastale per 63; per tutti gli altri fabbricati e quindi per le abitazioni, occorre moltiplicare la rendita catastale per 126; per l'acquisto della "prima casa" la valutazione automatica

La Finanziaria 2005. Con la legge finanziaria per il 2005 il legislatore ha tentato di costruire un argine verso il diffuso malcostume di occultare in tutto o

Cambia la base per definire il «debito»

Ricadute possibili anche sulle locazioni

DOMANI CON IL SOLE-24 ORE DEL LUNEDÌ

Doppio appuntamento con le guide su immigrazione e Irpef familiare

Le regole su lavoro e immigrazione e la pianificazione fiscale familiare. Due temi "caldi" che troveranno approfondimenti e indicazioni in due "guide" del Sole-24 Ore del Lunedì, in edicola domani.



Da permessi e assunzioni al nuovo tax planning

La «Guida» esamina, poi, una serie di aspetti della vita quotidiana e delle attività svolte dagli immigrati. Un mondo non solo di colf e badanti, per quanto la presenza straniera in questo settore sia ormai necessaria soprattutto nelle grandi città. Ecco, allora, la svolgografia dei lavoratori autonomi, che svolgono la loro attività

nel campo delle costruzioni, del commercio all'ingrosso e dei trasporti: 170mila persone che, nate in un Paese extracomunitario, si sono messe in proprio. Poi c'è il lavoro stagionale: il nullaosta vale da 20 giorni a un massimo di nove mesi dalla data del contratto di soggiorno. E le aziende, in particolare quelle agricole,

bile è una delle novità più importanti della riforma anche perché il Fisco ha dato la libertà ai contribuenti di valutare come usufruire degli sconti per i carichi familiari. Da qui la scelta di fornire un manuale indirizzato alla gestione del rapporto Erario-famiglia per costruire un tax planning su misura per ogni realtà.

Governo e parti sociali lontani - Welfare verso la conferma delle proprie posizioni

Previdenza integrativa a rischio

ROMA ■ Su previdenza integrativa e Tfr aumenta il rischio di scontro tra Governo e parti sociali. La prossima settimana sindacati e organizzazioni datoriali si incontreranno con l'obiettivo di stendere definitivamente un documento alternativo alla bozza di decreto attuativo della riforma Maroni presentata dal ministro del Welfare all'inizio del confronto. Ma lo staff di Maroni appare seriamente intenzionato ad andare avanti per la sua strada.

Modifiche circoscritte alla bozza di decreto

La riforma Maroni presentata dal ministro del Welfare all'inizio del confronto. Ma lo staff di Maroni appare seriamente intenzionato ad andare avanti per la sua strada. In altre parole, alla ripresa del confronto (che dovrebbe chiudersi entro fine febbraio) il Welfare dovrebbe presentarsi con una bozza molto simile a quella già illustrata nelle scorse settimane. L'unica vera novità sa-

rebbe rappresentata dalla soppressione dell'obbligo per il datore di lavoro di destinare il Tfr del lavoratore una volta trascorsi senza alcun pronunciamento i sei mesi a disposizione del lavoratore per il silenzio-assenso. Questo orientamento sarebbe emerso nei giorni scorsi in alcune riunioni svoltesi al Welfare nei giorni scorsi.

L'impianto del decreto resterebbe quindi sostanzialmente immutato: massima libertà di adesione alle forme integrative (ovvero, nessuna corsia preferenziale per i fondi pensione negoziali); meccanismo della portabilità invariato; nessuna detassazione sulla rendita dei fondi, ma introduzione di un'imposta unica del 15% sulle presta-

La situazione

Le posizioni del ministro del Welfare e delle parti sociali

La tabella di marcia. Nelle scorse settimane il Welfare ha elaborato una prima bozza di decreto attuativo, bocciata dalle parti sociali. A breve il Welfare convocherà nuovamente le parti per sottoporre una bozza aggiornata. Sindacati e organizzazioni datoriali si dovrebbero presentare con un documento unitario alternativo

La bozza del Welfare. Libera circolazione dei lavoratori tra una forma integrativa e l'altra e introduzione di un'imposta unica del 15% sulle prestazioni sono fra i punti chiave della bozza

Le parti sociali. Individuazione di una gerarchia tra i fondi pensione, compensazione certa per le imprese e chiarezza su portabilità e detassazione delle rendite dei fondi sono fra le richieste principali delle parti sociali

Il tutto accompagnato dal rafforzamento della Covip, Commissione di vigilanza sui fondi pensione, trasformandola di fatto in super organo di vigilanza di tutte le forme integrative. Anche se questa operazione continua ad essere in

contrasto con la riforma del risparmio, che ridimensiona la Covip. A questo punto resta da vedere l'atteggiamento che terranno le parti sociali. Che se troveranno l'intesa (come appare quasi certo), presenteran-

no al ministro Maroni un documento di tutt'altro tenore, in primis sulle questioni relative alla gerarchia dei fondi pensione e alla portabilità. Non solo: per sindacati e organizzazioni datoriali resta prioritaria l'introduzione di un pacchetto di significative agevolazioni fiscali allo scopo di rendere appetibile l'adesione alle forme integrative. In particolare, ad essere caldeggiata è la riduzione dell'imposizione sulle rendite dei fondi pensione che, sempre secondo le parti sociali, sarebbe peraltro già prevista dalla stessa legge delega. Infine resta da sciogliere il nodo delle compensazioni per le imprese. L'unico dato certo (al momento) è che con il prossimo decreto sulla competitività sarà individuata la copertura finanziaria per il 2005 (200 milioni) per il 2006 e 500 per il 2007.

MARCO ROGARI