

Solidarietà. Impiegati e pensionati guidano il popolo del cinque per mille **Pag. 29**

Giustizia tributaria. I vecchi contribuiti restano fuori dall'imponibile Irap **Pag. 29**

Lavoro femminile. Sconto del 25% per i contratti di inserimento **Pag. 30**

Enti locali. Comuni e patto di stabilità, tagli vincolanti già nel 2007 **Pag. 31**

Sabato 3 Novembre 2007

www.ilssole24ore.com/norme

Fisco e immobili. L'Agenzia chiede di controllare gli scostamenti tra i mutui e gli importi degli atti

Verifiche sul filo del prezzo-valore

Angelo Busani

L'importo del mutuo contratto per finanziare l'acquisto di un'abitazione, secondo una direttiva dell'agenzia delle Entrate ai propri uffici (segnalata sul Sole-24 Ore del 31 ottobre) è rilevante non solo nel caso che la vendita sia Iva imponibile, ma anche nel caso in cui la compravendita sia soggetta all'imposta di registro.

L'articolo 35, comma 2 del Dl 223/06 prevede che, per le cessioni di immobili cui è applicabile l'Iva in modo ordinario, la prova dell'esistenza di operazioni imponibili per un ammontare superiore a quello indicato in dichiarazione può essere validamente desunta dalla differenza tra valore normale dei beni e corrispettivo dichiarato: in tal caso, l'ufficio può rettificare la

dichiarazione annuale Iva.

Analoga disposizione è stata prevista per la rettifica del reddito d'impresa: il Dl 223, al comma 3 dell'articolo 35, prevede la possibilità che gli uffici finanziari rettificano il reddito d'impresa sulla base del valore normale dei beni immobili ceduti quando questo risulta superiore al corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dimostrare l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione o l'irregolare

PRESTITI ALLARGATI

Va considerata la prassi sempre più diffusa di chiedere finanziamenti superiori a quanto necessario per l'immobile

tenuta delle scritture.

Il comma 23-bis dell'articolo 35 del Dl 223/06, ha poi introdotto una presunzione relativa nella determinazione del valore normale, prevedendo che, per i trasferimenti soggetti a Iva, finanziati con mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale che fa da parametro per la rettifica della dichiarazione non può essere inferiore al mutuo o finanziamento erogato.

Le vendite con registro

Queste regole, che già pongono problemi nel caso di Iva, sembravano non dover aver rilevanza nel campo delle cessioni immobiliari cui è applicabile l'imposta di registro (poiché in essere da persona fisica priva di partita Iva o da un soggetto Iva in regime di esenzio-

ne) in quanto la normativa riguarda le cessioni effettuate dall'impresa che non si trova in regime di esenzione.

Invece, per le Entrate, il mutuo di importo superiore al prezzo di compravendita diventa rilevante anche per le cessioni cui è applicabile l'imposta di registro, nonostante che, per queste ultime, molto spesso sia applicabile il principio del «prezzo-valore», in base al quale la tassazione viene presa non sul prezzo dichiarato ma sul valore catastale rivalutato.

La ragione di questa attenzione al mutuo è che il comma 21 dell'articolo 35 del Dl 223/2006 ha sancito che, se nel contratto viene occultata una parte del corrispettivo, la base imponibile diventa non più il valore catastale rivalutato ma

il valore venale del bene venduto (con una sanzione compresa tra il 50 e il 100% della differenza tra imposta dovuta e versata sul valore catastale rivalutato). In altri termini, se il mutuo è maggiore del prezzo di compravendita, questo fatto rappresenterebbe per le Entrate una presunzione di occultazione di corrispettivo, a meno che il contribuente (l'onere della prova è ribaltato) provi il contrario.

Approccio superato

La tesi delle Entrate è, però, criticabile sotto l'aspetto giuridico e quello pratico. Il primo problema è che, nel campo dell'imposta di registro, il ragionamento non ha un appiglio normativo (che sussiste per Iva e imposte sui redditi). Il secondo aspetto, più prati-

Sanzioni elevate

Differenze sul mutuo

Secondo l'agenzia delle Entrate, se c'è una differenza notevole tra il prezzo di vendita del fabbricato e il valore del mutuo contratto dall'acquirente, è possibile presumere che la cessione sia stata dichiarata per importi inferiori a quelli reali. L'Agenzia ricorda infatti che generalmente i mutui possono essere concessi fino al 100% del prezzo d'acquisto. Se il mutuo viene concesso anche per altre finalità, come la ristrutturazione, l'atto di mutuo ne dovrebbe riportare l'informazione.

Quando scatta il prezzo valore

Secondo le indicazioni delle Entrate, a partire dal 1° gennaio 2007, il sistema del «prezzo-valore» riguarda le compravendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze, in cui gli acquirenti sono sempre persone fisiche, ma i venditori possono appartenere a una delle

seguenti categorie: soggetti non Iva e non persone fisiche; soggetti Iva che effettuano una cessione in esenzione Iva e quindi con l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale; persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione

Conseguenze dell'occultamento

Per effetto del sistema del «prezzo-valore» le cessioni di immobili a uso abitativo l'acquirente può chiedere che la base imponibile sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto. Se però non è indicato il corrispettivo effettivo, viene meno l'imponibile «catastale» e le imposte sono dovute sulle somme reali, con la sanzione dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già versata sul valore catastale rivalutato

co, è che appartiene al passato la prassi bancaria di finanziare il mutuatario per importi non superiori al valore del bene acquistato. Sempre più spesso si assiste a finanziamenti che eccedono questo valore: chi compra casa, infatti, coglie l'occasione per finanziare, per esempio, il costo del mediatore, del notaio, del trasloco, dell'acquisto di nuovi mobili o, ancora, delle opere di sistemazione dell'immobile.

È, dunque, fuori dalla realtà pensare che tra mutuo e prezzo di vendita vi sia un'interrelazione necessaria. Se, peraltro, nel caso di compravendita soggetta a registro, non è difficile pensare che il contribuente si può efficacemente difendere, dimostrando come è stata impiegata la differenza tra mutuo e prezzo di compravendita, nel caso della vendita Iva imponibile il venditore si trova in una situazione ingiusta: nulla sa, infatti, dell'importo del mutuo contratto dall'acquirente e dell'utilizzo del denaro. Nonostante questo, corre il rischio di essere sanzionato.

Professionisti. In vista delle elezioni del 30 novembre i candidati al Consiglio nazionale si confrontano sul futuro delle categorie

Albo unico, primo appello per il voto

Da risolvere il problema previdenziale per i nuovi iscritti - L'ombra dei ricorsi al Tar

Laura Cavestri
MILANO

C'è chi si presenta per mandare all'aria l'Albo unico e per trovare nuove occasioni di ricorso ai giudici. Ma per gli altri candidati alla presidenza l'unificazione è un'occasione per ritrovare autorevolezza. In ogni caso, anche quando sono convinte che sia un'opportunità, le categorie restano divise sulla previdenza.

Tra meno di un mese i dottori commercialisti e i ragionieri, che formano i consigli dei nuovi Ordini locali unificati ed eletti il 30 maggio, andranno alle urne per scegliere presidente e vice presidente - per legge, rispettivamente, un dottore e un ragioniere - dell'Albo unico dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. Oltre ai due vertici, 12 dottori commercialisti e 7 ragionieri siederanno attorno allo stesso tavolo per un totale di 21 componenti. Il tutto sotto la spada di Damocle di un ricorso al Tar Lazio, che a metà mese dovrà pronunciarsi nel merito del decreto legislativo 139/05.

Ai quattro candidati al vertice - tre le liste dei dottori, una sola (quindi i suoi componenti saranno automaticamente eletti) quella dei ragionieri - sono state rivolte cinque domande alle quali è stato richiesto di rispondere in maniera sintetica e puntuale (si veda la tabella a fianco).

A contendersi la presidenza, in capo, sino al 2016 a un dottore commercialista, le liste guidate da Italo Corradi («Non mollare per difendere la categoria e la Cassa di previdenza»), Giancarlo Strada («Genesis») e Claudio Sciliotti («Guardare lontano»).

Corradi, 70 anni, presidente dell'Ordine di Verona, che è da sempre contrarissimo all'Albo unico e ha promosso la gran parte dei ricorsi (compreso quello ancora pendente), giustifica la propria candidatura al Consiglio nazionale («una delle strade, assieme al Tar e alla revisione parlamentare, per contrastare l'Albo unico. Il primo atto se fossi presidente? Riunirsi in una sede neutrale, né a casa nostra né a casa loro, e congelare ogni iniziativa unitaria, a partire dai congressi»). La candidatura - ammette Corradi - ha soprattutto l'obiettivo di «dare visibilità alle battaglie che stiamo combattendo contro questa "vergogna"». Impugneremo ogni atto del nuovo Consiglio.

Invece, per Claudio Sciliotti - 55 anni, udinese, da due legislature al Consiglio nazionale - l'Albo unico è «un'opportunità per guardare alla professione con un approccio moderno, efficiente e internazionale. Una professione in cui crescono i giovani, la presenza femminile. Mentre le stesse imprese mutano e hanno nuove esigenze». L'Albo unico «rafforza la professione per essere interlocutori credibili sia con il legislatore sia in Europa».

PENSIONI

Rivalutati gli assegni dei ragionieri

Dal 1° gennaio le pensioni erogate dalla Cassa dei ragionieri, l'indennità una tantum e il contributo minimo corrisposti dagli iscritti saranno rivalutati dell'1,7 per cento.

Lo prevede la delibera della Cassa dell'11 settembre, approvata dal ministero del Lavoro, di concerto con l'Economia (il comunicato è stato pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 255 di ieri).

La rivalutazione commisurata all'inflazione è una misura «ordinaria» prevista dal regolamento di esecuzione della Cassa (articolo 42), che prevede la perequazione annuale, tra l'altro, delle pensioni in essere al 1° gennaio 2004 (data di entrata in vigore della riforma del contributivo). La rivalutazione dell'1,7% è parametrata agli importi degli assegni.

Una categoria autorevole, propositiva, con un efficiente centro studi e un continuo contatto con la base? è la proposta con cui scende in campo Giancarlo Strada, 52 anni, ex presidente dell'Ordine di Genova. «Con la lista "Genesis" - ha spiegato - puntiamo a un rinnovo completo dei consiglieri e a recuperare autorevolezza, per diventare punti di riferimento del legislatore. Imprese e sindacati sono interlocutori per valutare le norme fiscali e contabili. Perché non siamo sentiti come esperti della materia?».

Ragionieri presentano una sola lista, «Farsi valere». «Lotta all'abusivismo e ampliamento dell'oggetto professionale» sono gli obiettivi di Francesco Distefano, catanese e vice presidente dei ragionieri. «Siamo convinti - afferma Distefano - che sia arrivato il momento di buttarsi alle spalle le logoranti polemiche tra ragionieri e dottori commercialisti. Dovremo lavorare tutti per valori condivisi. Una reale unità tra le nostre due famiglie passa da questa via».

I TEMI DEL DIBATTITO

Cinque domande ai protagonisti della corsa al vertice

I candidati - Corradi, Strada e Sciliotti per i dottori commercialisti e Distefano per i ragionieri - si sono confrontati su cinque questioni-cardine

Italo Corradi



«Non mollare per difendere la categoria e la Cassa di previdenza»

Francesco Distefano



«Farsi valere»

Claudio Sciliotti



«Guardare lontano»

Giancarlo Strada



«Genesis»

1
L'Albo unico rappresenta un'opportunità?

■ Sì, ma solamente per i ragionieri periti commerciali che mescolati a noi appariranno, senza merito, dei dottori commercialisti con danno nostro e della società disinformata.

■ Indubbiamente. Se non ne fossi stato più che convinto, non avrei potuto tollerare certe ottusità e insolenze. Coloro che esercitano la medesima professione devono trovare un unico contesto per confrontarsi tra loro e pronunciarsi poi, all'esterno, con una sola voce, forte e autorevole.

■ L'Albo unico è certamente un'opportunità. In un periodo di fermento in cui il legislatore si propone, spesso con eccessiva disinvoltura, di modificare gli assetti, la nostra professione ha deciso, nell'ambito del riordino europeo dei cicli universitari, di gestire il cambiamento e non di limitarsi a subirlo.

■ Il Dlgs 139/2005 è legge dello Stato e deve essere rispettato. L'Albo unico riunirà oltre 105 mila iscritti e 60 mila praticanti: dobbiamo cogliere l'opportunità di questa occasione per restituire alla nostra professione il prestigio che merita e che quanto accaduto negli ultimi anni ha offuscato.

2
Ritene necessario definire riserve di attività? E se sì, quali?

■ Le riserve sono dovute ai dottori commercialisti per il bagaglio culturale accademico che i ragionieri non possiedono. Il patrimonio tributario di terzo grado ci è dovuto come agli avvocati ma è compromesso dalla presenza dei ragionieri. Idem per le autenticazioni e costituzioni societarie.

■ È necessario per dare contenuto alla strutturazione dell'Albo professionale su due livelli. Un'organizzazione voluta dal legislatore per accelerare l'accesso dei giovani al lavoro, ma rimasta incompleta. Le riserve vanno previste per le prestazioni a più alto contenuto professionale.

■ Le riserve sono un patrimonio della collettività in quanto garanzie della qualità della prestazione. Due esempi: è necessario, a mio giudizio, riservare l'attività del controllo contabile; non ha, viceversa, più senso continuare a riservare ai notai alcuni atti relativi alle imprese, tra i quali la cessione di quote e di aziende.

■ Ritengo necessario definire riserve di attività, anche in comune con altre professioni. Oltre alle attività per le quali il Dlgs 139 riconosce competenza tecnica agli iscritti, penso per esempio all'estensione di competenze inerenti la formazione di atti e verbali societari e al patrocinio tributario in Cassazione.

3
Come va risolto il problema dell'iscrizione dei giovani rispetto alle Casse di previdenza?

■ Il problema è già stato risolto dalla scelta degli interessati: il 96% si tratta di dottori commercialisti. I ragionieri devono risolvere da soli i problemi previdenziali. In ogni caso le Casse non possono essere unificate: è illegittimo ledere i diritti soggettivi indisponibili.

■ Fino a che non si perverrà a una fusione delle Casse, i giovani devono scegliere se iscriversi alla Cassa dottori o a quella ragionieri. Su questo punto l'accordo è urgente. Il nuovo profilo degli esperti contabili è un altro bacino conferito dai ragionieri nell'Albo unico. Occorre evitare che finiscano nella gestione separata Inps.

■ Fermo l'assoluto rispetto dell'autonomia delle Casse, l'unica soluzione mi pare sia mantenere gli enti separati, con iscrizione di tutti i nuovi colleghi alla nostra Cassa e ritorno a quella dei ragionieri del contributo integrativo versato dagli iscritti provenienti dall'elenco dei praticanti ragionieri a fine 2007.

■ Alla luce delle leggi e dei principi ispiratori delle due riforme non credo vi siano dubbi che i professionisti iscritti alla sezione A dovranno iscriversi alla nostra Cassa. Anche i professionisti della sezione B credo non possano che iscriversi alla nostra Cassa ma auspico un chiarimento ministeriale.

4
A quali condizioni si può discutere della costruzione di un unico Ente previdenziale di categoria?

■ Nessuna. I ragionieri rinunciarono all'idea della Cassa unica per non versare dai 50 ai 100 milioni di lire pro capite. Per la Giustizia l'Albo unico è la chiave per aprire la nostra cassafora. L'Albo unico è l'escamotage per unificare le Casse: i ragionieri, grazie a noi, incasseranno la sicurezza delle loro pensioni.

■ A condizione che nessuno dei due fondi risulti penalizzato dalla fusione, neanche in prospettiva. Occorre poi che il Governo svolga una funzione di mediazione. Infine, la prospettiva deve essere quella del regime contributivo: l'unico che garantisce stabilità nel lungo periodo.

■ La fusione delle Casse costituisce un'ipotesi da percorrere solo ed esclusivamente se sussiste l'assoluta garanzia che nessun danno possa derivare ai diritti acquisiti e in corso di formazione per gli iscritti alle due gestioni pensionistiche.

■ Non credo vi siano oggi i presupposti per ipotizzare una simile soluzione che mi vede contrario. Spetta ai Consigli delle Casse verificare se ci sono le condizioni che comunque non devono avere effetti peggiorativi salvaguardando i flussi demografici e le adesioni, come previsto dalla legge delega.

5
L'Albo unico può diventare un punto di riferimento per includere altre categorie professionali?

■ No, al massimo può diventare un'espressione tipografica in cui le varie professioni sono stampate in un unico volume, ma separatamente. Come per le professioni sanitarie. Ognuna è separata e regolamentata secondo l'attività, come i medici, separati dagli infermieri diplomati e da quelli laureati.

■ Intanto è necessario creare affiatamento e coesione tra gli attuali iscritti e stabilire un corretto rapporto con i nuovi professionisti della sezione B. In secondo luogo, occorre puntare sulla qualità, che come sappiamo non si coniuga facilmente con la quantità. A me pare che il mercato sia sovrappollato.

■ Ritengo di no. Può essere un esempio ma, nel rispetto del ruolo di garanzia della nostra professione, non può certo diventare uno strumento ordinario per assorbire nel futuro soggetti che non siano in possesso dei medesimi requisiti di competenza e di formazione a fondamento della nostra professione.

■ È ora di affermare con forza che la professione del commercialista non potrà e non dovrà essere svolta da soggetti che non hanno formazione universitaria adeguata e obblighi deontologici atti a tutelare gli interessi pubblici e privati. Scorciatoie e sanatorie non sono e non saranno ammesse.

LUNEDÌ SUL SOLE

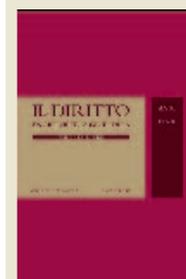


LIBERALIZZAZIONI, ALCUNE REGIONI NON CI STANNO

■ L'abolizione delle commissioni che davano il parere vincolante per l'apertura di bar e ristoranti ha dato nuovo smalto al settore. Ma non tutte le Regioni hanno seguito lo spirito della norma

Via e Vas, chiarezza cercasi
 ■ Per le autorizzazioni ambientali sono probabilmente le ultime settimane con le vecchie regole. Ma per le imprese va fatta chiarezza adesso sul meccanismo legalmente in vigore

IL SOLE-24 ORE



IL TERZO APPUNTAMENTO CON «IL DIRITTO»

Da lunedì prossimo, 5 novembre, sarà in edicola il terzo volume dell'enciclopedia giuridica «Il Diritto», in vendita abbinata con «Il Sole-24 Ore» (a 14,90 euro più il prezzo del quotidiano). È ancora possibile fare richiesta all'edicola per ottenere il primo e il secondo volume, diffusi in questa settimana e nella precedente. «Il Diritto» è un'opera moderna e accessibile anche ai non esperti della materia. I contenuti sono ordinati alfabeticamente e, per facilitare la consultazione, ogni voce si apre con un breve indice dei punti principali in cui è organizzata la trattazione.