



**DICHIARAZIONI 2013**  
Società agricole  
alla prova di Unico  
▶ pagina 24

**145mila**  
Gli iscritti al vecchio registro  
dei revisori contabili

**COMMERCIALISTI**  
Chiesta la proroga  
per l'elenco revisori  
▶ pagina 24

**CONDOMINIO**  
Soluzione a rate  
per il fondo obbligatorio  
▶ pagina 26

**CASSAZIONE**  
Il patteggiamento  
non salva dalla confisca  
▶ pagina 27

DOPO LA CASSAZIONE

## Omessi versamenti: via di uscita europea

di Raffaele Rizzardi

Il tema della coesistenza delle sanzioni amministrative e di quelle penali per la medesima violazione in materia tributaria ha formato oggetto dell'ormai noto giudizio della Cassazione della scorsa settimana, in cui si è affermata la liceità di una doppia punizione del contribuente.

Il caso trattato riguarda l'Iva, con il paradosso che l'illecito penale si configura solo se il contribuente ha posto in essere un corretto adempimento, quello di aver presentato una dichiarazione per tale tributo, oltre al superamento della soglia di 50.000 euro e all'inutile decorso del termine del 27 dicembre dell'anno successivo. La Cassazione afferma che saranno in presenza di due diversi illeciti, di cui quello criminale a formazione progressiva, pertanto privo del requisito della specialità, che comporterebbe solo la sanzione penale.

La motivazione della Corte si sofferma anche sulla possibile violazione del principio ne bis in idem, cioè del divieto di una doppia sanzione per la medesima condotta, sancito dalla convenzione europea per i diritti dell'uomo e dall'articolo 50 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea. Ad avviso della Cassazione questo divieto riguarderebbe solo il concorso tra sanzioni penali, e al riguardo cita la sentenza della Corte di giustizia, pronunciata nella causa C-617/10, che lascia libero il giudice nazionale di valutare la compatibilità della norma interna con la Convenzione. Ma la Cassazione non tiene conto del primo punto del dispositivo della Corte europea: la sanzione tributaria, cioè quella amministrativa, non deve essere di natura penale. Nel nostro Paese le regole del Dlg 472/1997 hanno dato alla sanzione tributaria una chiara connotazione, molto prossima a quella criminale. Il buon senso comune non riesce comunque a distinguere l'illecito che si commette a ogni scadenza di versamento con quello che si consuma con l'impossibilità di pagare alla fine dell'anno successivo, dopo aver correttamente esposto il debito in dichiarazione. Le speranze sono riposte nella prossima legge delega per la riforma tributaria.

**Imposta di registro.** Da 168 a 200 euro a partire dal 2014 anche per le ipotecarie e catastali

# Più care società ed eredità

L'aumento del prelievo non riguarda solo gli atti immobiliari

Angelo Busani

L'aumento dell'imposta di registro non toccherà solo i trasferimenti di beni immobili: nella programmata riforma della tassazione (delineata dall'articolo 26 del Dl Istruzione - 104/2013), da leggersi in combinazione con l'articolo 10 del Dlg 23/2011, emergono parecchie altre novità.

Infatti, secondo la nuova normativa, in ogni fattispecie in cui a oggi (o, meglio, al prossimo 31 dicembre) siano applicabili le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168 euro, si renderà applicabile la nuova misura fissa di 200 euro. Il Dl 104/2013 stabilisce infatti che «l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200».

L'aumento concerne non solo gli atti traslativi di beni immobili. Infatti si paga l'imposta fissa di registro su molti altri atti, per esempio: gli atti di accettazione e rinuncia di eredità; la procura; le convenzioni matrimoniali (quali la separazione dei beni e il fondo patrimoniale); le convenzioni urbanistiche; gli atti d'obbligo unilaterale; tutti gli atti societari per i quali vi è l'obbligo della registrazione con l'imposta fissa

(gli atti costitutivi di società e gli aumenti di capitale che prevedano conferimenti diversi dai beni immobili, gli atti modificativi dei patti sociali, le trasformazioni, le fusioni, le scissioni eccetera); i contratti di comodato di beni immobili; il contratto preliminare di compravendita immobiliare.

Va notato che viene ritoccata solo l'imposta fissa attuale di 168 euro, mentre non vengono fatte oggetto di aumento le altre imposte fisse

### LE ECCEZIONI

Dall'incremento restano fuori, però, altre tasse in misura fissa di diverso importo, come quella sulle unità da diporto

previste dalla legge di registro. E così, in particolare, restano stabili negli attuali importi: le imposte fisse previste per unità da diporto (che vanno da un minimo di euro 71 a un massimo di euro 5.055, a seconda della lunghezza del battello); l'imposta di euro 67 attualmente dovuta per la cessione senza corrispettivo dei contratti di locazione immobiliare e pure dovuta in ogni caso in cui l'applicazione delle aliquote del 2 e dell'1% dovute per la registra-

zione dei contratti di locazione immobiliare porta a un risultato inferiore al predetto importo di 67 euro.

Ancora, con riguardo all'importo minimo dovuto per la registrazione, va ricordato che, al di fuori del predetto ambito dei contratti di locazione immobiliare, la legge di registro contiene una regola (articolo 41, comma 2, Dpr 131/1986) per la quale l'ammontare dell'imposta di registro non può essere inferiore alla misura fissa di euro 168: cosicché, quando l'applicazione della tassazione proporzionale conduce a un importo di entità minore rispetto alla soglia di 168 euro, la somma da versare va ragguagliata all'importo di 168 euro. Ebbene, tutto questo discorso andrà ripetuto, dal 1° gennaio prossimo in avanti, ragionando sull'importo di 200 euro e non più su quello di 168 euro.

Ne faranno le spese gli atti di più piccola entità. Se si pensa, per esempio, alla cessione di un credito del valore di 30.000 euro, si ha un'imposta di registro proporzionale di euro 150 (0,5% x 30.000). Se si registrasse oggi, questo importo di euro 150 andrebbe ragguagliato a 168 euro, mentre dal 1° gennaio prossimo in avanti per registrare occorrerà operare un aumento fino a 200 euro.

### Il quadro complessivo



#### 01 | GLI ALTRI ATTI

L'aumento scatta su molti altri atti non immobiliari, per esempio: gli atti di accettazione e rinuncia di eredità; la procura; le convenzioni matrimoniali (quali la separazione dei beni e il fondo patrimoniale); le convenzioni urbanistiche; gli atti d'obbligo unilaterale; tutti gli atti societari per i quali vi è l'obbligo della registrazione con l'imposta fissa (gli atti costitutivi di società e gli aumenti di capitale che prevedano conferimenti diversi dai beni immobili, gli atti modificativi dei patti sociali, le

trasformazioni, le fusioni, le scissioni, eccetera); i contratti di comodato di beni immobili; il contratto preliminare di compravendita immobiliare

#### 02 | LA DIFFERENZA

Il Dl 104/2013 stabilisce che l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella «misura fissa» di euro 168 sale a 200 euro. Le altre «imposte fisse» (come quella per le unità da diporto e per la cessione senza corrispettivo dei contratti di locazione immobiliare), invece, non cambiano

**Effetti collaterali.** L'alternatività tra i due tributi agevola la transazione con privati o in regime di esenzione

## Mini-premio a chi compra la casa senza l'Iva

La riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari operata dal Dl 104/2013 provoca un effetto collaterale, in alcuni casi vantaggioso per il contribuente, sulle imposte ipotecaria e catastale, se si paragonano gli atti fuori dal campo di applicazione dell'Iva con quelli invece soggetti e imponibili Iva.

Per comprendere il fenomeno, occorre aver riguardo al caso dei contratti per i quali è disposta l'applicazione delle nuove aliquote del 9 e del 2 per cento per imposta di registro (la prima è quella che diventerà l'«ordinaria»); la seconda è l'aliquota che sarà riservata all'acquisto della co-

siddetta «prima casa».

Si tratta, in sintesi:  
a) di tutti gli atti di cessione immobiliare posti in essere da un cedente privato;  
b) degli atti posti in essere da un soggetto Iva che effettui un'operazione esente (a meno che si tratti della cessione di un fabbricato strumentale, per la

### IVANTAGGI

Chi acquista con le aliquote del 9% o del 2% avrà sempre diritto a pagare le ipotecarie e catastali nella misura ridotta di 50 euro ciascuna

quale, sia in caso di contratto imponibile a Iva che in caso di contratto esente da Iva, è prevista l'applicazione dell'imposta fissa di registro: oggi di euro 168, aumentata a 200 dal 1° gennaio prossimo).

Ebbene, in tutti i casi in cui, dunque, si renderanno applicabili le aliquote del 9 e del 2 per cento, si avrà l'abbattimento a 50 euro delle imposte ipotecaria e catastale, a prescindere dal fatto che si tratti, o meno, della compravendita della «prima casa».

Attualmente, invece, solo per gli atti che hanno oggetto la «prima casa» le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in

misura fissa, mentre negli altri atti esse sono dovute nella misura proporzionale, stabilita, di regola, nella rispettiva misura del 2 e dell'1 per cento.

Se dunque una compravendita del valore imponibile di euro 100.000 oggi ha un complessivo carico fiscale (immaginandoci che non si tratti di una «prima casa») di euro (7.000 + 2.000 + 1.000) = 10.000, dal 1° gennaio in avanti avremo invece una tassazione di euro (9.000 + 50 + 50) = 9.100.

Lo scenario invece cambia, ingiustificatamente, nel caso degli atti che mandano in misura fissa le imposte di registro, ipotecaria e catastale, in nome del principio di alternatività con l'Iva.

Infatti, per una vendita imponibile Iva pattuita per il prezzo di euro 100.000, oggi abbiamo una tassazione di euro (10.000 + 168 + 168) = 10.504 mentre dal 1° gennaio 2014 in poi si avrà una tassazione di euro (10.000 + 200 + 200) = 10.600.

Il caso si fa ancor più anomalo se si pensa a una «prima casa». Oggi, infatti, proseguendo gli esempi con il medesimo valore imponibile utilizzato nei casi appena illustrati, abbiamo:

a) se vende un privato o un soggetto Iva esente, una tassazione attuale di euro (3.000 + 168 + 168) = 3.336, contro una tassazione futura di euro (2.000 + 50 + 50) = 2.100;

b) se invece si abbia una vendita imponibile a Iva, si passa da uno scenario attuale di euro (4.000 + 168 + 168 + 168) = 4.504 a un nuovo scenario di euro (4.000 + 200 + 200 + 200) = 4.600.

A conti fatti, non appare giustificabile questa penalizzazione degli acquisti da imprese rispetto a quelli che hanno come venditore un soggetto privato.

A. Bu.

### LE INIZIATIVE

**Domani con Il Sole 24 Ore**

Focus sugli ultimi controlli per l'invio di Unico

Il modello Unico rappresenta un momento di fondamentale importanza per le imprese e le società che sono chiamate a determinare il loro imponibile. Un appuntamento ogni anno diverso e comunque complesso per i tanti aspetti che le imprese devono prendere in considerazione anche alla luce dei continui interventi normativi sulla fiscalità dell'impresa. Tra le novità più importanti della dichiarazione 2013, c'è, come lascio della crisi, la nuova normativa inerente le perdite su crediti, disciplinate sia per legge sia con circolari delle Entrate. Va prestata attenzione anche a transfer price, costi black list, spese di rappresentanza, regole per la corretta attribuzione dei beni ai soci e operazioni straordinarie.

Su tutto questo si sofferma il Focus del Sole 24 Ore in edicola domani dedicato, in particolare, ai professionisti che seguono le imprese. Il Focus è venduto in edicola, in allegato al quotidiano, a 0,50 euro da aggiungere al prezzo del quotidiano stesso. Gli abbonati al quotidiano in formato digitale troveranno il Focus allegato alla copia del quotidiano. Per gli abbonati cartacei il focus sarà disponibile da domani nell'area www.ilssole24ore.com/focus, loro riservata.



**COME LEGGERE IL TABLOID**

**Doppia via carta-web**

GLI ABBONATI  
Possono trovare  
il tabloid al sito  
www.ilssole24ore.com/focus

IN EDICOLA  
Chi acquista il giornale  
deve richiedere  
il tabloid all'edicolante

www.ilssole24ore.com

### In edicola

#### LA GUIDA

**Le novità del 2013  
su Fisco e immobili**

La Guida fa il punto sulle principali novità delle manovre fiscali dell'estate 2013. In edicola da domani con Il Sole 24 Ore a 9,90 euro in più



### I temi di oggi

Accertamento esecutivo	25
Accertamento sintetico	25
Approvazione dei bilanci	24
Beni immobili	23
Camere di commercio	26
Debiti condominiali	26
Entrate locali	25
Entrate tributarie e contributive	25
Fornitori di energia	26
Giustizia	27
Imposta di registro	23
Imposte ipotecarie e catastali	23
Licenziamento	27
Morosi	26
Nuovo registro	24
Obbligo di repechage	27
Omesso versamento dell'Iva	27
Redditometro	25
Registro dei revisori	24
Revisori	24
Rifiuti	26
Riforma del condominio	26
Sistri	26
Società agricole	24
Sportelli unici per le attività produttive	26
Terremoto dell'Emilia	24
Unico	24

# LE NOVITÀ DEI PROVVEDIMENTI D'ESTATE 2013

DECRETO ENERGIA  
DECRETO FARE  
DECRETO SALVA IVA  
DDL SEMPLIFICAZIONI  
PROVVEDIMENTI SEMPLIFICAZIONE ADE  
FOCUS REDDITOMETRO  
FOCUS COMUNICAZIONE BENI AI SOCI  
FOCUS FISCALITÀ IMMOBILIARE

Incontro di 1 giornata intera (settembre - ottobre 2013)

ALESSANDRIA	27 Settembre	MODENA	04 Ottobre	TIRRENIA	01 Ottobre
ANCONA	03 Ottobre	NAPOLI	04 Ottobre	TORINO	02 Ottobre
BERGAMO	01 Ottobre	PADOVA	25 Settembre	TRENTO	26 Settembre
BOLOGNA	02 Ottobre	PALERMO	02 Ottobre	TREVISO	26 Settembre
BRESCIA	01 Ottobre	PARMA	04 Ottobre	VERONA	26 Settembre
FIRENZE	02 Ottobre	PESARO	03 Ottobre	VICENZA	25 Settembre
GENOVA	27 Settembre	PORDENONE	26 Settembre		
MILANO	02 Ottobre	ROMA	04 Ottobre		

Quote di partecipazione

QUOTA DI PARTECIPAZIONE  
**€125,00 + IVA**

QUOTA DAL 2° PARTECIPANTE  
MEDESIMA INTESTAZIONE DI FATTURA  
**€90,00 + IVA**

QUOTA RISERVATA ISCRITTI  
MASTER BREVE 2013/2014  
**€75,00 + IVA**

NON CUMULABILE CON SCONTO PRIVILEGE CARD



tel. 045 8201828  
formazione@euroconference.it

www.euroconference.it

