

Norme & Tributi

Lavoro e giustizia

Registro al 3% sulla cessione del diritto di cubatura

Sezioni unite

Respinta la tesi del diritto reale, la cui cessione sarebbe imponibile al 9 per cento

L'accordo relativo alla volumetria ha efficacia solo interna tra gli stipulanti

Angelo Busani

È del 3% l'aliquota dell'imposta di registro per il contratto sul diritto di cubatura. Vale a dire la facoltà che compete al proprietario di costruire sul suo fondo e che questi trasferisce a un altro soggetto affinché quest'ultimo costruisca sul proprio fondo. È questa l'attesa decisione delle Sezioni unite della Cassazione 16080/2021, sollecitata dall'ordinanza 19152/2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 17 settembre 2020). La Cassazione ha rigettato la tesi della considerazione del diritto di cubatura come diritto reale, la cui cessione sarebbe imponibile con l'aliquota del 9 per cento. L'argomentazione (già sostenuta nelle decisioni 4245/1981, 6807/1988, 1352/1996, 9081/1998 e 24948/2018), è che la cessione di cubatura va intesa come un contratto di natura obbligatoria, che consiste nell'assunzione, da parte del proprietario cedente, dell'obbligo di prestarsi, presso la pubblica amministrazione, affinché questa rilasci il provvedimento concessorio (discrezionale e non vincolato) a favore del proprietario cessionario, a maggiorazione della cubatura già

precedentemente a questi riconoscibile in base agli strumenti di pianificazione urbanistica.

L'accordo di cessione di volumetria avrebbe efficacia solo interna tra gli stipulanti (non comportando un diretto e immediato asservimento di un fondo a favore di un altro), posto che il trasferimento, non soltanto nei confronti dei terzi, ma anche tra gli stessi contraenti, sarebbe determinato solo dal provvedimento concessorio rilasciato dall'amministrazione comunale a favore del cessionario e sulla base del programma edificatorio da lui proposto.

La tesi avversa qualificava il diritto di edificare quale manifestazione inerente al diritto di proprietà, assumendo la natura di atto traslativo di un diritto reale, variamente qualificato, ora come servitù atipica (Cassazione 2743/1973), ora come diritto di superficie atipico (1655/1953), ora come limitazione legale al diritto di proprietà (3334/1976), ora come rinuncia abdicativa del cedente notificata al Comune (9081/1998).

Viene svalutato anche l'argomento della trascrivibilità del contratto di cessione di volumetria nei Registri Immobiliari perché esistono altri esempi di contratti a effetti obbligatori che sono trascrivibili (la locazione ultrannuale e il contratto preliminare).

La sentenza 16080 fa il paio con la pronuncia delle Sezioni Unite 23902/2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 ottobre 2020) secondo la quale non è soggetta a Ici l'area inedificabile inserita in un programma di compensazione urbanistica in quanto il diritto edificatorio compensativo non ha natura reale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONVENZIONE ENTRATE

Commercialisti, procure gestibili via web

Semplificazioni in arrivo per i commercialisti grazie all'accordo con l'agenzia delle Entrate siglato dal Consiglio nazionale l'8 giugno, che integra la convenzione del 2019. Due gli adempimenti interessati, la gestione delle procure e l'aggiornamento dell'anagrafe degli iscritti (informativa 65 di ieri). In merito alle procure viene messo a disposizione dei soli iscritti all'Albo dei commercialisti un applicativo web che permette al professionista di inserire i dati delle procure, comunicarne la revoca, e inserire i dati dei collaboratori autorizzati ad interagire con gli uffici delle Entrate senza la necessità di deleghe, permessi e fotocopie dei documenti come accade ora. L'altra semplificazione interessa gli Ordini territoriali, che non dovranno più effettuare la comunicazione annuale all'anagrafe tributaria su iscrizioni, variazioni e cancellazioni. Sarà infatti il Consiglio nazionale ad aggiornare settimanalmente queste informazioni.

— Fe. Mi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dal 1° luglio cassa ordinaria e addizionale

Ammortizzatori

Torna il paletto dei 90 giorni di lavoro nell'unità produttiva interessata

Antonino Cannioto
Giuseppe Maccarone

Dal 30 giugno le aziende industriali non potranno più ricorrere alla Cassa integrazione Covid. Dal 1° luglio, quindi, i datori di lavoro appartenenti a questo settore, se costretti a ridurre o sospendere l'attività lavorativa, potranno fare ricorso alla Cassa integrazione ordinaria (Cigo) secondo la disciplina del Dlgs 148/15. Unica deroga ammessa sarà l'assenza, fino al 31 dicembre 2021, della contribuzione addizionale a carico dell'azienda (9% - 12% - 15%), prevista dall'articolo 5 del decreto legislativo. Va, tuttavia, rilevato che l'esonerazione resta, al momento, vincolato dal rispetto del limite di spesa previsto dall'articolo 40, comma 3, del Sostegni bis (Dl 73/21), pari a 163,7 milioni per il 2021. Inoltre, ai datori che si avvalgono di questi trattamenti di Cigo "agevolati", restano precluse le procedure di licenziamento per la durata del trattamento di integrazione salariale fruito entro il 31 dicembre 2021.

La possibilità di avvalersi dei trattamenti ordinari di cassa integrazione fa rivivere alcune regole oggetto di deroga nell'ultimo anno e mezzo. Ci riferiamo, per esempio, all'anzianità di 90 giornate di effettivo lavoro presso l'unità produttiva per cui è richiesto il trattamento che, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del Dlgs 148/15 devono possedere i lavoratori interessati dalla domanda di concessione. Ricordiamo che la condizione non è necessaria per i trattamenti di Cigo connessi a eventi oggettivamente non evitabili (cosiddetti Eone). Va rilevato che il rispetto di questo requisito potrebbe costituire un vincolo significativo per l'accesso all'ammortizzatore soprattutto per le aziende che, avendo fatto ricorso costantemente ai trattamenti durante il periodo di pandemia, hanno svolto attività lavorativa limitata. A tale riguardo, altro aspetto da considerare sarà la data di assunzione dei lavoratori.

Anche causali, procedure e tempistiche torneranno quelle ordinarie. Ne consegue che le domande di accesso ai trattamenti dovranno riferirsi a eventi transitori e non imputabili all'impresa o ai dipendenti, incluse le intemperie stagionali, ovvero riguardare situazioni temporanee di mercato. Tornano anche le regole sull'informazione e consultazione sindacale di cui all'articolo 14 del Dlgs 148/15. Sul fronte procedimentale, rivivono le scadenze di invio delle domande dettate dall'articolo 15 del decreto legislativo, secondo cui le istanze vanno presentate entro 15 giorni dall'inizio della sospensione o riduzione dell'attività lavorativa, fatte salve le domande riferite a eventi oggettivamente non evitabili, per cui si applica il termine della fine del mese successivo a quello in cui si è verificato l'evento. Ricordiamo che, qualora la domanda venga presentata dopo i termini, l'eventuale trattamento di integrazione salariale non potrà riguardare periodi anteriori di una settimana rispetto alla data di presentazione.

Inoltre, ritorna anche la necessità di allegare alla domanda una relazione tecnica dettagliata che illustri le ragioni che hanno determinato la sospensione o riduzione dell'attività lavorativa nell'unità produttiva interessata.

QdL

QUOTIDIANO DEL LAVORO

Cigs con divieto differenziato

Per le aziende che possono accedere alla Cigs ma anche alla Cigo il periodo in cui è vietato licenziare è diverso da

quello che devono rispettare le imprese che hanno solo la Cigs.

di **Mauro Marrucci**

La versione integrale dell'articolo su: quotidianolavoro.ilssole24ore.com

Co.co.co responsabili del versamento dei contributi all'Inps

Parasubordinati

Inapplicabile l'automaticità delle prestazioni se il committente non paga

Antonello Orlando

Secondo la sentenza 11430/2021 della Corte di cassazione, il principio di automaticità delle prestazioni previdenziali non si applica ai collaboratori coordinati e continuativi iscritti alla gestione separata Inps.

Una collaboratrice a progetto aveva instaurato un contenzioso contro Inps per ricevere l'indennità di disoccupazione stabilita per i co.co.pro dal Dl 185/2008 (articolo 19, comma 2), poi abrogata dalla riforma Fornero e definitivamente soppiantata dalla Dis-coll introdotta dal Jobs act. L'istituto aveva rifiutato il riconoscimento dell'indennità per effetto dell'omissione dei contributi in gestione separata da parte della società committente.

La Corte d'appello di Torino aveva stabilito il diritto all'indennità condannando Inps alla sua corresponsione, con una applicazione in via analogica del principio dell'automatismo delle prestazioni previdenziali, stabilito tassativamente solo per i lavoratori subordinati dall'articolo 2116, comma 1 del Codice civile, sulla base del fatto che il materiale versamento dei contributi per i lavoratori parasubordinati avviene da parte del committente che si rivale sul collaboratore, analogamente a quanto fatto dal datore di lavoro con il dipendente,

per una quota della contribuzione.

La Cassazione ha ritenuto erronea tale lettura, rilevando che il titolare dell'obbligazione contributiva nei confronti dell'Inps - nel caso del rapporto di lavoro subordinato - è sempre il datore di lavoro, con conseguente applicazione del principio dell'automaticità delle prestazioni. Invece nel caso del lavoratore autonomo, così come degli imprenditori, l'obbligazione contributiva è propria degli stessi e da questo la lettura della Cassazione fa derivare un obbligo, astratto, al versamento contributivo anche se alcune fonti di rango inferiore (come il decreto ministeriale 282/1996, all'articolo 1, nel caso della gestione separata per i parasubordinati e gli amministratori) delegano al committente il versamento dei contributi con trattenuta dal compenso del collaboratore della quota a suo carico.

Il committente, secondo questa lettura di stampo molto formale, risulterebbe in questo senso un mero delegato al pagamento dei contributi, rimanendo il lavoratore autonomo (inquadro come co.co.co) l'unico vero titolare dell'obbligazione contributiva.

La Corte ha inoltre stabilito che in simili fattispecie di omissione, il lavoratore autonomo avrebbe dovuto, entro i termini di prescrizione, versare autonomamente i contributi dovuti (con modalità peraltro non previste dalla lista collaboratori uniemens oggi applicata ai parasubordinati) rinunciando a ricevere la quota di contribuzione a carico del committente, recuperando tale contribuzione attraverso un'azione collaterale di risarcimento del danno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Niente più vincolo di cinque affari all'anno per rimanere avvocati

Consiglio di Stato

Via libera al decreto senza più la condizione censurata dalla Ue

Antonello Cherchi

Non c'è bisogno che l'avvocato dimostri di aver trattato almeno cinque affari all'anno per accettare che svolge la professione in modo abituale, continuativo e prevalente. Per arrivare a quella conclusione è sufficiente che abbia una partita Iva, che disponga di locali e di un'utenza telefonica dedicati allo svolgimento dell'attività legale, che abbia comunicato la Pec all'Ordine, che sia coperto da una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla professione, che si aggiorni costantemente.

Sono le conclusioni a cui è giunta la sezione consultiva sugli atti normativi del Consiglio di Stato con il parere 1012 depositato ieri. I giudici di Palazzo Spada sono stati chiamati a esprimersi sul decreto del ministero della Giustizia che elimina il vincolo dei cinque affari da svolgere in un anno da un avvocato per dimostrare di continuare a esercitare la professione.

Quel vincolo è contenuto nel decreto 47/2016 - di attuazione della legge di riforma della professione forense (la 247 del 2012) - che lo impone come condizione insieme ad altre (partita Iva, studio e utenza telefonica, assicurazione, formazione, Pec) per non essere cancellati dal-

l'Albo. Condizioni che, secondo il decreto 47, devono verificarsi congiuntamente.

La questione dei cinque mandati aveva allertato la Commissione europea, che aveva aperto una procedura di infrazione nei confronti dell'Italia perché la misura era stata ritenuta troppo rigida. In un primo tempo il ministero della Giustizia aveva cercato altre soluzioni - come la riduzione dei mandati a quattro e una loro più puntuale descrizione - ma senza successo.

Per la Ue continuava a non esserci un valido sostegno a quel vincolo, che non è «giustificato dall'obiettivo invocato dalle autorità italiane, ossia garantire l'effettivo e corretto esercizio della professione, e non può comunque essere considerato proporzionato all'obiettivo perseguito. Un avvocato può infatti decidere di sospendere o di limitare sensibilmente l'esercizio della professione per un determinato periodo di tempo per vari motivi, ad esempio in caso di malattia o per prestare assistenza a un familiare senza che tale decisione debba incidere sulla sua competenza di avvocato abilitato all'esercizio della professione». Insomma, per la Commissione europea «non sembra esservi alcun nesso tra l'obbligo di trattare almeno cinque affari per ciascun anno e la garanzia del corretto esercizio della professione di avvocato».

Alla fine, pertanto, il ministero della Giustizia ha deciso, nonostante il parere contrario del Consiglio nazionale forense, di eliminare quel vincolo e il Consiglio di Stato ha dato il via libera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



UN APPUNTAMENTO DI

Telesisco 2021

BONUS, 110% E AIUTI PER RIPARTIRE



SPECIALE TELEFISCO MERCOLEDÌ 23 GIUGNO ORE 9.00

Segui l'evento in diretta streaming. Tutte le info su ilssole24ore.com/telesisco-giugno

Il 23 giugno torna TELEFISCO. Con un'edizione speciale estiva che prende in esame le disposizioni a sostegno dell'economia che sono state varate dal Governo negli ultimi mesi e le altre novità fiscali del momento. Focus centrato, dunque, sulle relazioni degli esperti del Sole 24 Ore che prendono in esame gli aiuti alle imprese in funzione anti Covid, il superbonus 110%, le novità dichiarative, le regole su controlli e riscossione oltre alla disciplina Iva sull'e-commerce al via da luglio. Relazioni pratiche alle quali si accompagneranno interventi istituzionali di confronto sull'attività del professionista. Un Forum dell'Esperto Risponde sarà poi dedicato ai quesiti degli utenti.

Tra le opzioni di partecipazione, Telesisco Base, gratuito e senza registrazione, consente la visione dei lavori in diretta. Per chi vuole approfondire sono, inoltre, disponibili due pacchetti a pagamento che permettono di approfondire i temi legati al superbonus del 110%, gli aiuti alle imprese e le dichiarazioni dei redditi. **Telesisco Plus** dà accesso alla differita e a 1 approfondimento tematico e dà diritto a 5 crediti formativi. **Telesisco Advanced** consente di accedere a tutti e 3 gli approfondimenti e dà diritto a 7 crediti formativi. I crediti formativi sono riconosciuti dai Consigli dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e dei Consulenti del Lavoro.

Il bonus 110%: gli approfondimenti

Gli ultimi controlli sulle dichiarazioni dei redditi

ACQUISTA SUBITO I PACCHETTI PLUS E ADVANCED A UN PREZZO RISERVATO









© RIPRODUZIONE RISERVATA
www.ilssole24ore.com
La versione integrale dell'articolo