

Cassazione. Le eccezioni alla perdita dello sconto con il cambio dell'abitazione principale entro cinque anni

Esteso il bonus prima casa

L'agevolazione si conserva anche nel caso di acquisto per donazione



Angelo Busani

La decadenza dall'agevolazione "prima casa" a seguito della cessione (prima del decorso di 5 anni dall'acquisto) dell'immobile acquistato con il beneficio fiscale si evita se, entro un anno dall'alienazione, si acquista un'altra abitazione principale: quest'ultimo acquisto può essere sia a titolo oneroso (cioè pagando un prezzo) sia a titolo gratuito, cioè per donazione: quest'ultima conclusione, fino a oggi assai controversa, è ora invece affermata dalla Cassazione nella sentenza 16079 depositata il 26 giugno 2013.

Più tecnicamente, la legge (nota II bis, comma 4, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima,

allegata al Dpr 131/1986) comina la revoca dell'agevolazione "prima casa" se vi sia un «trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati» con il beneficio fiscale «prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto» a meno che «il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale».

Si è dunque finora discusso se l'espressione «proceda all'acquisto» alludesse solo a un acquisto a titolo oneroso o se il permanere dell'agevolazione fosse ricollegabile anche a un acquisto gratuito.

Nel primo senso inclinava l'opinione secondo la quale nelle parole del legislatore è da intravedere il riferimento a un reinvestimento (e quindi a un nuovo acquisto realizzato me-

dante il pagamento di un prezzo); mentre nel secondo senso deponeva la tesi per la quale il termine "acquisto" sarebbe da interpretare nella sua più ampia accezione e quindi sia come acquisto a titolo oneroso che come acquisto a titolo gratuito.

La prima opinione era però debole non solo perché l'alienazione infraquinquennale può avvenire sia per compravendita sia per donazione (e in quest'ultimo caso l'alienante non ricava alcun prezzo da reinvestire in un acquisto successivo), ma anche perché non esistono nella legge indicazioni circa le modalità e i termini di questo ipotetico reinvestimento: è

L'ORIENTAMENTO CASSATO

L'agenzia delle Entrate si era espressa per la decadenza del beneficio in caso di operazione gratuita

pacifico ad esempio che, venduta una casa per il prezzo di 100, il "riacquisto" che evita la decadenza possa avvenire per il prezzo di 30, così come, venduta una casa per il prezzo di 40, il "riacquisto" che evita la decadenza possa essere effettuato per il prezzo di 70; eccetera.

L'amministrazione finanziaria si era espressa invece nel secondo senso (circolare n. 6/E del 26 gennaio 2001, si veda «Il Sole 24 Ore» del 6 febbraio 2001; e risoluzione n. 125/E del 3 aprile 2008, si veda «Il Sole 24 Ore» del 4 aprile 2008), ritenendo che il mancato riacquisto a titolo oneroso dell'immobile da parte del contribuente configura l'ipotesi di decadenza dall'agevolazione "prima casa" in quanto «la causa di esclusione dalla decadenza trova giustificazione nell'investimento necessario per acquistare un nuovo immobile prima casa da adibire a propria abitazione principale. A tale conclusione si perviene dalla

interpretazione logico-sistematica della norma in quanto il legislatore quando ha inteso riferirsi ai trasferimenti a titolo gratuito lo ha fatto espressamente».

Se dunque questa posizione del fisco andrà ora radicalmente rivista, e quindi la decadenza dovrà ritenersi impedita anche in seguito a un riacquisto a titolo gratuito, pare comunque inevitabile limitare l'ambito degli acquisti a titolo gratuito a quelli di natura "volontaria" (quali, appunto, quelli derivanti da donazione), escludendo cioè gli acquisti "incidentalmente" (come l'acquisto che si abbia a seguito dell'apertura di una successione) per il motivo che la legge palesemente si riferisce a una alienazione finalizzata al compimento di un atto d'acquisto, e non all'acquisto che derivi da un fatto (quale il decesso di un soggetto oppure, come nel caso dell'usufrutto, il possesso e il decorso di un certo periodo di tempo).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Professioni. L'inaugurazione dell'anno giudiziario forense

Gli avvocati insistono: «Riforme da rivedere»

Andrea Gagliardi
ROMA

Restituire equità al sistema giustizia. Ridurre i costi di accesso («in alcuni casi si sono quadruplicati»). Rivedere i parametri. E ancora: si alle soluzioni alternative alle controversie come le camere arbitrali o la mediazione assistita; no alla conciliazione obbligatoria e alla soppressione dei "tribunali", senza l'analisi ponderata tra risparmi e costi, attuata sede per sede. Sono le priorità evocate dal presidente del Consiglio nazionale forense, Guido Alpa, nella relazione inaugurale dell'anno giudiziario forense tenuta ieri nella sede di via Arenula del ministero della Giustizia, con l'intervento del Guardasigilli Annamaria Cancellieri. Il Cnf, del resto, pronto a collaborare per «individuare soluzioni condivise ed efficienti», ha preparato un pacchetto di proposte che sarà consegnato al ministro il 3 luglio.

Sul fronte dell'arretrato giudiziario, Alpa ha assicurato che l'avvocatura è consapevole della necessità di rimediare a una situazione «intollerabile». Ma è contraria «a rimedi a impatto mediatico, privi di consistente efficacia». Alcune misure, del resto, sono possibili immediatamente, a partire dalla piena attuazione del processo telematico. Mentre sul tema caldo della mediazione Alpa ha ribadito che «l'avvocatura non è avversa alla conciliazione, perché la prevenzione delle liti è ormai una prassi usuale nella difesa degli interessi dei clienti». Ma, l'obbligatorietà del tentativo di conciliazione giudiziale introdotto dal decreto "del fare" «è una barriera all'accesso alla giustizia» e «non ha sortito gli effetti sperati». Secondo i dati del ministero della Giustizia, rielaborati dal Cnf, nel periodo marzo 2011-dicembre 2012, su 192.739 mediazioni definitive,

solo l'11,85% si è conclusa con un accordo (22.854); l'82,45% (158.907) sono fallite, di cui il 67% per mancata comparizione della parte. Di qui la necessità di lavorare in questi mesi per riformulare il testo del governo.

Nel suo intervento, però, Cancellieri ha difeso il provvedimento nella versione attuale. «Sono assolutamente convinta che la mediazione possa rappresentare uno strumento di grande efficacia - ha detto il ministro - per evitare che ogni controversia giunga necessariamente dinanzi a un giudice». E l'obbligatorietà è «essenziale affinché l'istituto possa raggiungere concretamente il suo scopo». Il ministro ha ricordato inoltre che la mediazione oggi ha «un'area di operatività limitata», i costi «sono stati contenuti al minimo» e i tempi di durata massima «sono stati ridotti da quattro a tre mesi». Innovazioni grazie alle quali, dopo un iniziale periodo di «assettamento», il provvedimento «potrà sortire effetti estremamente positivi sul carico del processo civile e superare le attuali diffidenze da parte del mondo forense». Alpa ha ricordato anche come gli aspiranti avvocati presentatisi all'esame di abilitazione sono diminuiti quest'anno a quota 25mila contro una media di 30mila. A testimonianza di una crisi «che ha colpito duramente l'avvocatura», anche per la minore appetibilità economica della professione. Di qui l'invito al ministro a procedere celermente al varo del nuovo decreto parametri, per ristabilire «equità e giustizia anche nei compensi degli avvocati». Tema di cui Cancellieri ha ammesso la rilevanza.

Ultima notazione numerica. Su 156 ricorsi disciplinari esaminati dal Cnf lo scorso anno 55 si sono conclusi con sentenza di sospensione e 26 con la censura. Solo 15 con la cancellazione e 9 con la radiazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DAL VIMINALE

Tre revisori nelle Unioni di Comuni

Nelle Unioni di Comuni che svolgono tutte le funzioni fondamentali al posto degli enti che le compongono, entra in gioco il collegio di tre revisori dei conti invece del revisore unico. A determinare il rispetto del requisito è l'indicazione delle funzioni svolte nello Statuto dell'Unione: quando la Carta fondamentale riporta tutte le attività ritenute essenziali negli enti locali, il collegio di tre membri (analogo a quello che agisce nei Comuni superiori a 15mila abitanti) può partire subito, per cui il vecchio revisore unico decade.

Con queste indicazioni, contenute nella circolare 57782/2013 diffusa ieri, il dipartimento per gli Affari interni e territoriali del ministero dell'Interno detta le istruzioni per applicare le nuove regole introdotte nello scorso autunno dal decreto «salva-enti» (articolo 3, comma 1, lettera m-bis e comma 4-bis del Dl 174/2012). L'esercizio associato di tutte le funzioni fondamentali è obbligatorio per legge a partire dal 1° gennaio 2014, data dalla quale di conseguenza dovrebbe sparire il revisore unico da tutti i Comuni. Unica eccezione, spiega il Viminale, sono le Unioni disciplinate dal Dl 138/2011 per gli enti fino a mille abitanti, che però sono una fattispecie residuale e in pratica superata dalle nuove regole sulle Unioni.

G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sgravi contributivi. Il professionista che assume non può accedere ai benefici

L'avvocato non è un imprenditore

Patrizia Maciocchi

L'avvocato che assume personale nel suo studio al Sud non ha diritto agli sgravi contributivi previsti per gli imprenditori del Mezzogiorno. La Corte di cassazione, con la sentenza 16092 depositata ieri, respinge la tesi del legale che sosteneva la natura imprenditoriale della sua attività, in virtù dell'organizzazione produttiva e della presenza di dipendenti.

Il ricorrente affermava il suo diritto ad accedere ai benefici, previsti dalla legge 448/01 (Finanziaria 2002), che non fa una distinzione

fra imprenditori e no, indicando genericamente (articolo 44) "sgravi per i nuovi assunti". La Cassazione chiarisce però che la norma è una proroga della precedente legge 448/98 e non può essere letta separatamente da quest'ultima, che invece il distinguo lo fa destinando gli "incentivi alle imprese" (articolo 3 comma 5). L'esistenza di una norma ad hoc, richiamata espressamente dalla legge più recente, rende impossibile ricomprendere per analogia anche i datori di lavoro non imprenditori nella rosa dei beneficiari. Inutile, anzi controproducente, per l'avvocato invocare la giurisprudenza comunitaria, che ha effettivamente un'interpretazione più estensiva di quella interna del concetto di impresa. Per la Corte di giustizia dell'Unione eu-

ropa è considerato imprenditore qualsiasi soggetto che, indipendentemente dallo stato giuridico e dalle modalità di finanziamenti, esercita un'attività economica intesa come l'offerta di beni e servizi sul mercato a prescindere dallo scopo di lucro. La nozione non torna però utile al legale perché in tema di sgravi contributivi per le imprese del Sud le restrizioni sono arrivate proprio dalla Commissione europea. Bruxelles ha, infatti, ritenuto l'aiuto di Stato conforme alla politica comunitaria in materia di occupazione, pur

considerando il supporto statale alle imprese sempre un'estrema ratio. Per questa ragione non sarebbe conforme ai principi europei concedere il bonus anche ai non imprenditori. Idea che sarebbe contraria anche all'obiettivo della norma che punta a incentivare le imprese del Mezzogiorno carenti per numero e dimensione e non le assunzioni presso gli studi professionali. La Corte compensa però le spese con la controparte Inps perché questa, con circolare 24 del 2002, «può aver indotto in errore il ricorrente» precisando che la legge finanziaria 2002, ricolocava lo sgravio a «tutti i datori di lavoro privati ed agli enti pubblici economici».

L'INTERPRETAZIONE

L'esistenza di una norma ad hoc rende impossibile estendere per analogia il beneficio ai legali che impiegano collaboratori

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Entra in azione

Diventa protagonista del tuo futuro

Partecipa all'aumento di capitale

10 giugno / 5 luglio 2013

La mia banca sono io

Metti in primo piano il tuo domani al fianco di una banca popolare che accompagna la ripresa e sostiene il lavoro, le famiglie e l'economia reale.

BancaEtruria
Popolare davvero

Contatta la Banca o l'intermediario presso il quale sono depositate le tue azioni.

Prima dell'adesione leggere il Prospetto Informativo pubblicato su www.bancaetruria.it e disponibile in filiale.