

Nella comunione salta il bonus prima casa se uno dei coniugi non ha i requisiti

CASSAZIONE

La Suprema Corte smentisce una consolidata giurisprudenza

Angelo Busani

Se l'acquisto di un'abitazione viene effettuato da due coniugi in comunione legale dei beni, l'agevolazione "prima casa" compete loro solo se entrambi rendono le dichiarazioni prescritte dalla legge per avvalersi dell'agevolazione (ad esempio: la dichiarazione di non titolarità di un'altra casa acquistata con l'agevolazione in parola).

Non è sufficiente che le dichiarazioni siano rilasciate da uno solo dei coniugi.

Lo decide la Cassazione nella ordinanza 14326 del 5 giugno 2018, replicando pedissequamente la sentenza 1988 del 4 febbraio 2015. Non risulta chiaro, peraltro, dalla lettura delle sentenze, se poi l'agevolazione richiesta sia stata negata del tutto oppure se sia stata

concessa per metà, e cioè per la quota di acquisto del coniuge dotato dei prescritti requisiti e che li abbia dichiarati.

Si tratta di decisioni non condivisibili, per svariate ragioni.

Anzitutto, la Cassazione non dà rilevanza alcuna al fatto che gli acquisti durante il regime di comunione legale dei beni, compiuti da entrambi i coniugi, oppure da uno solo di essi profittano ex lege alla comunione (articolo 177 del Codice civile); né al fatto che l'articolo 180 del Codice civile permette a ciascuno dei coniugi di compiere, senza il concorso dell'altro coniuge, ogni atto di ordinaria amministrazione concernente il patrimonio comune (e l'avvalimento di un'agevolazione è materia che non sfugge di certo dall'essere ricompresa nel perimetro degli atti che ognuno dei coniugi può efficacemente compiere da solo a beneficio del patrimonio comune).

Inoltre, la Cassazione negando l'agevolazione in caso di dichiarazioni legittimanti rilasciate da un solo coniuge, dimentica la

propria copiosa giurisprudenza sul punto che l'acquisto effettuato da un coniuge produce effetti in capo all'altro coniuge in comunione legale dei beni per disposto di legge, anche se solo il coniuge che stipula il contratto (e non anche l'altro coniuge in comunione legale, cui gli effetti del contratto profittano) abbia i requisiti prescritti dalla legge.

Nelle sentenze 14237/2000, 13085/2003, 2109/2009 («Il Sole 24 Ore», 5 febbraio 2009), 15426/2009 («Il Sole 24 Ore», 22 luglio 2009) e 16355/2013, la Cassazione ha infatti affermato il principio secondo cui, «nel caso di acquisto di appartamento ad uso abitativo da parte di uno dei coniugi in regime di comunione legale, l'altro ne diviene comproprietario ex articolo 177 del Codice civile con diritto a fruire delle agevolazioni fiscali contemplate in relazione all'acquisto della "prima casa" anche se sprovvisto dei requisiti di legge, sussistenti solo in capo al coniuge acquirente».

La Cassazione cade, dunque, in contraddizione: se è consolidata

LA GIURISPRUDENZA

L'ultimo orientamento
L'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" per un acquisto in regime di comunione legale è subordinato al fatto che entrambi i coniugi rilascino le dichiarazioni prescritte dalla legge per la concessione dell'agevolazione (Corte di cassazione 1988/2015; Cassazione 14326/2018)

L'orientamento precedente
L'acquisto in comunione legale compiuto da un coniuge dotato dei requisiti prescritti dalla legge per ottenere l'agevolazione "prima casa" profitta anche all'altro coniuge, pur se questi non abbia i prescritti requisiti (Corte di cassazione 14237/2000; Cassazione 13085/2003; Cassazione 2109/2009; Cassazione 15426/2009; Cassazione 16355/2013)

l'idea che non entrambi i coniugi devono avere i requisiti prescritti dalla legge per beneficiare dell'agevolazione "prima casa" quando comprano un'abitazione, non è conciliabile con tale ragionamento ritenere che per acquistare una casa in comunione legale con l'agevolazione entrambi i coniugi siano tenuti alle dichiarazioni prescritte dalla legge.

Vero invece dovrebbe essere che: a) se i coniugi hanno i requisiti per il beneficio fiscale, l'agevolazione va concessa sia che uno solo intervenga al rogito e rilasci le prescritte dichiarazioni sia che intervengano entrambi ed entrambi le rilascino; b) se uno solo dei coniugi ha i requisiti per il beneficio fiscale, al rogito possono intervenire sia entrambi i coniugi che uno solo di essi: chi interviene poi rilascia le prescritte dichiarazioni in ordine alla ricorrenza dei requisiti per l'avvalimento dell'agevolazione "prima casa" in capo al solo coniuge che si trova nella situazione legittimante la concessione del beneficio fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Altro stop per Airbnb: ritenuta obbligatoria

AFFITTI BREVI

Il Consiglio di Stato giudica inammissibile l'istanza del colosso web

Giuseppe Latour

Nessuna sospensione per gli obblighi di Airbnb in materia di affitti brevi. Il Consiglio di Stato, con un'ordinanza depositata ieri (25/87), è tornato a pronunciarsi sulla questione della ritenuta del 21% contro la quale il colosso della sharing economy è in lotta da mesi. Lasciando, per adesso, le cose invariate. Anche se, nel merito, dovrà ancora pronunciarsi il Tar.

Bisogna ricordare che la legge attualmente prevede che, quando il denaro dell'affitto breve passa attraverso un intermediario, questo deve operare, al momento del versamento del denaro al locatore, una ritenuta d'imposta. Questo obbligo comporta una serie di adempimenti, come la compilazione della certificazione unica. Airbnb, però, ha sempre rifiutato di operare questa ritenuta, non considerandosi intermediario. Ne è scaturita una batta-

glia che sta andando avanti da diversi mesi e che ha avuto il suo apice lo scorso ottobre, quando il Tar Lazio ha respinto (ordinanza 5442/2017) l'istanza di Airbnb di sospendere il provvedimento delle Entrate 132395/2017 del 12 luglio scorso sull'attuazione della norma sugli affitti brevi.

Airbnb non ha ottenuto la sospensione del provvedimento ma un rinvio al Tar della questione, per arrivare in tempi rapidi a un'udienza di merito. Subito dopo, però, ha ripresentato, per «mutamenti nelle circostanze», l'istanza cautelare, proponendo di nuovo la sospensione. I giudici amministrativi, però, ora osservano nella loro decisione che «le istanze di riproposizione dell'istanza cautelare» devono essere proposte «davanti al giudice competente per il merito». Quindi, in questo caso, il Tar.

Il ricorso, allora, è inammissibile. E, di conseguenza, il meccanismo della ritenuta resta pienamente attivo. Una decisione accolta con soddisfazione da Federbergheri, che adesso confida che «l'agenzia delle Entrate provveda al più presto al recupero di quanto dovuto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Donazioni con lo sport bonus, domande dal 20 agosto

IMPIANTI

Il ritardo del decreto ha bruciato la prima scadenza

Lorenzo Pegorin

Vialibera allo sport bonus per ristrutturare gli impianti sportivi pubblici, nella misura del 50% delle erogazioni liberali in denaro effettuate dalle imprese nel corso dell'anno solare 2018.

Il beneficio si applica nei limiti del 3 per mille dei ricavi e fino al tetto di 40mila euro. È quanto prevede il Dpcm del 23 aprile 2018, attuativo del comma 363 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2018, in vigore da ieri e pubblicato in Gazzetta ufficiale (n. 130) giovedì 7 giugno.

Ai fini del riconoscimento del bonus, le erogazioni vanno effettuate esclusivamente sotto forma di pagamento tracciato (bonifico, assegno). Il contributo è concesso, a partire dal quinto giorno lavorativo successivo a quello di pubblicazione sul sito internet dell'Ufficio per lo sport dell'elenco dei soggetti cui è riconosciuto il credito medesimo, sotto forma di credito d'imposta. Il beneficio non rileva ai fi-

ni delle imposte dirette e dell'Irap, ed è utilizzabile esclusivamente in forma di compensazione con modello F24, in tre quote annuali (2018, 2019, 2020)

Il contributo è riconosciuto a tutte le imprese esercitate in forma individuale e collettiva, nonché alle stabili organizzazioni nel territorio dello Stato d'impresie non residenti. Sotto il profilo strettamente operativo, le risorse stanziare in legge di Bilancio 2018, destinate al bonus sport, sono pari a complessivi 10 milioni e sono state ulteriormente suddivise in due tranches di cinque milioni di euro, ciascuna messa a disposizione in due finestre temporali della durata 120 giorni ciascuna (per permettere il completamento dell'intera procedura), che si aprono rispettivamente il 1° aprile e il 20 agosto 2018.

Il decreto specifica che, per ottenere il beneficio, è necessario farne richiesta all'Ufficio per lo sport presso la presidenza del Consiglio dei ministri, mediante invio per posta elettronica certificata del modulo reperibile nel sito internet istituzionale dell'ufficio, entro trenta giorni dall'apertura di ciascuna finestra.

Se è così, però, essendo il decreto in questione finito in Gazzetta solo il 7 giugno, saremo ben oltre la scadenza dei trenta giorni dalla prima fine-

stra, che a questo punto, solo in linea teorica, avrebbe dovuto aprirsi il 1° aprile scorso (con scadenza di presentazione il 30 aprile).

Rimarrebbe una via d'uscita, grazie al fatto che, stando all'articolo 5 del decreto, le somme rimaste inutilizzate nella prima finestra possono confluire in quella successiva. In altre parole, lo stanziamento della prima tranche di contributo, pari a 5 milioni, dovrebbe confluire tutto nella seconda finestra. Questo significa che tutto dovrà essere rinviato alla scadenza del 20 agosto, dovendo concentrare nei trenta giorni successivi all'apertura della seconda finestra tutte le domande di accesso al contributo. Sul punto sarebbe auspicabile un chiarimento sull'esatto utilizzo della finestra.

Il credito d'imposta è revocato nel caso in cui venga accertata l'insussistenza di uno dei requisiti. Il decreto dispone inoltre che, qualora l'Agenzia accerti, nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo, l'eventuale indebita fruizione, totale o parziale, del beneficio, quest'ultima ne debba dare comunicazione in via telematica all'Ufficio per lo sport che provvede al recupero del relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sconto librerie più pesante sotto 300mila euro di fatturato

CULTURA E COMMERCIO

Operativa l'agevolazione per spese di affitto, Imu, Tasi e Tari

Luca De Stefani

Via libera al credito d'imposta per le librerie al dettaglio, che consente di coprire in parte (o anche completamente) le spese sostenute per gli affitti dei locali, l'Imu, la Tasi, la Tari, l'imposta sulla pubblicità, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico, i contributi Inps dei dipendenti e anche le spese per il mutuo (in questo caso, dovrebbero essere agevolati solo gli interessi e gli oneri di istruttoria).

È stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 7 giugno 2018 n. 130 il decreto 23 aprile 2018, che dovrebbe contenere un errore materiale sulla percentuale del credito d'imposta da applicare alle spese da parte degli esercenti che, nell'anno precedente, hanno avuto un fatturato da vendita compreso tra 600mila e 900mila euro: il testo indica il 75%, ma la percentuale dovrebbe essere del 50 per cen-

to. Possono beneficiare del bonus i soggetti che vendono al dettaglio libri in esercizi specializzati, con codice Ateco principale 47.61 o 47.79.1, con sede legale nello Spazio economico europeo e solo se vengono tassati in Italia. Inoltre, è necessario che nell'anno precedente abbiano avuto ricavi derivanti da cessione di libri pari ad almeno il 70% dei ricavi complessivamente dichiarati.

Il credito d'imposta è pari ad una percentuale (variabile e inversamente proporzionale al fatturato) delle spese sostenute, nell'anno precedente la richiesta dell'incentivo, per ciascun punto vendita, per l'Imu (importo massimo di costo da considerare per il calcolo di 3mila euro), per la Tasi (importo massimo di 500 euro), per la Tari (1.500 euro), per l'imposta sulla pubblicità (1.500 euro), per la tassa per l'occupazione di suolo pubblico (mille euro), per le spese di locazione, al netto dell'Iva, dei locali dove si svolge l'attività di vendita di libri al dettaglio (8mila euro), per i contributi previdenziali e assistenziali per il personale dipendente (8mila euro) e per le «spese per mutuo» dei suddetti locali (3mila euro). Per quest'ultima voce, dovrà essere chiarito se sono costi

agevolati solo gli interessi passivi e gli oneri di istruttoria o anche la quota capitale delle relative rate del mutuo, considerando che solo le prime due componenti sono costi.

Una volta sommate le suddette spese (dell'anno precedente), il credito d'imposta è pari al 100% di queste spese se nell'anno precedente il fatturato dalla vendita di libri è stato inferiore a 300mila euro, al 75% delle suddette spese se è stato compreso tra 300mila euro e 600mila euro, al 50% se è stato compreso tra 600mila euro e 900mila euro (qui c'è errore materiale) e al 25% se è stato superiore a 900mila euro.

La richiesta del credito d'imposta va effettuata entro il 30 settembre di ogni anno alla Direzione generale biblioteche e istituti culturali del ministero dei Beni culturali, utilizzando gli appositi modelli che saranno predisposti entro il 7 luglio 2018. Il credito potrà essere utilizzato solo in compensazione in F24, che dovrà essere inviato per il pagamento solo tramite Entratel o Fisconline, a decorrere dal decimo giorno lavorativo del mese successivo a quello in cui la Direzione ha comunicato il credito spettante.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CARTA | WEB | APP

Il Sole **24 ORE**

Per continuare a crescere bisogna saper cambiare

Il Sole 24 ORE

How to spend il 50% special tra gli acquisti, gratuiti e quotidiani

Il Dopo dieci anni e 100 numeri il magazine si ribatte

Made in Italy boom. Crescono ancora le esportazioni nel trimestre

Strumento di lavoro

Industria 4.0, lavoro e crescita i motori del rilancio europeo

Exploit di Moda e supercar. lusso e design trascinano la Borsa

export

È in edicola il nuovo Sole 24 ORE il tuo strumento di lavoro quotidiano.

Il Sole 24 ORE è il quotidiano di informazione economica più autorevole per l'Italia che lavora e crea valore. È cambiato, per rispondere ancora di più alle esigenze di professionisti, manager e imprese. Con una nuova veste grafica e una maggiore leggibilità, il Sole 24 ORE, grazie ai rinnovati approfondimenti quotidiani sui più importanti temi economici, finanziari e normativi e con le nuove rubriche, è sempre più - anche con la nuova app - il punto di riferimento e lo strumento di lavoro per tutti.

Al fianco dell'economia italiana dal 1865

www.ilssole24ore.com

Grande Successo. Offerta prorogata fino al 14 giugno. Abbonati ancora a prezzo bloccato - www.ilssole24ore.com/abbonamenti - 02.30300600