



L'uso della rendita catastale per il calcolo potrà rendere molto meno oneroso dichiarare il vero prezzo di acquisto

Compravendite trasparenti con le nuove tasse sulla casa

Cresce la convenienza

Confronto tra vecchia e nuova tassazione della compravendita di immobili

Compravendita "prima casa"	
Rendita catastale =	634,92
Valore catastale =	634,92 x 115,5 = 73.334
Prezzo dichiarato =	200.000

NUOVA TASSAZIONE		VECCHIA TASSAZIONE	
Registro (3%)	= 2.200	Registro (3%)	= 6.000
Ipotecaria (fissa)	= 168	Ipotecaria (fissa)	= 168
Catastale (fissa)	= 168	Catastale (fissa)	= 168
Totale	= 2.536	Totale	= 6.336

Compravendita senza agevolazioni "prima casa"	
Rendita catastale =	634,92
Valore catastale =	634,92 x 126 = 80.000
Prezzo dichiarato =	200.000

NUOVA TASSAZIONE		VECCHIA TASSAZIONE	
Registro (7%)	= 5.600	Registro (7%)	= 14.000
Ipotecaria (2%)	= 1.600	Ipotecaria (2%)	= 4.000
Catastale (1%)	= 800	Catastale (1%)	= 2.000
Totale	= 8.000	Totale	= 20.000

Compravendite di abitazioni tra privati tassate in base al valore catastale e non più in base al prezzo dichiarato nel rogito: è questa la svolta "epocale" nella disciplina dell'imposta di registro che è stata operata dalla Finanziaria per il 2006 (comma 497 dell'articolo unico) al fine di far emergere il prezzo realmente pattuito nelle compravendite e di evitare quindi i pagamenti "in nero", praticati in passato con frequenza e misura persino imbarazzanti e colpevolmente tollerati dal Fisco.

La nuova tassazione. Se si vende un appartamento (che sia la "prima casa" dell'acquirente) del valore catastale di 80mila euro per il prezzo dichiarato di 300mila euro, l'imposta dovuta dall'acquirente per la registrazione dell'atto è di 2.736 euro (nel 2005 in un caso del genere si sarebbero pagati 9.336 euro, ma era però raro che si dichiarasse nel rogito tutto il prezzo).

Ancora, immaginando una compravendita (senza agevolazioni "prima casa") di una abitazione del valore catastale di euro 120mila per il prezzo di euro 260mila, la nuova tassazione è di euro 12mila (in passato si sarebbero pagati euro 26mila).

I presupposti per applicare il nuovo sistema di tassazione. La nuova tassazione si applica a condizioni che:

- le parti contraenti lo richiedano espressamente nel rogito;
- si tratti di una compravendita tra "privati";
- oggetto di compravendita sia una abitazione (e relative pertinenze).

I contraenti "privati". La nuova norma stabilisce che per applicare la tassazione sul valore catastale occorre che l'atto sia stipulato tra contraenti "private", e cioè tra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Quindi, fuoriescono dall'applicazione di questa novità tributaria: ■ la vendita che sia soggetta a Iva (e quindi, ad esempio, la vendita effettuata da un imprenditore edile individuale oppure da una società costruttrice);

■ la vendita che sia effettuata da un soggetto Iva anche nel caso in cui la tassazione del contratto avvenga con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro (è il caso, ad esempio, della società, non avente ad oggetto il commercio di beni immobili, che vende una abitazione non costruita né ristrutturata dalla società stessa);

■ la vendita, tassata con l'imposta proporzionale di registro, effettuata da un venditore che non sia un soggetto Iva e che non sia una persona fisica (ad esempio: la vendita fatta da una associazione, da una fondazione

Identico trattamento per le pertinenze

La norma che rivede il calcolo delle imposte per la compravendita di abitazioni prevede che la nuova tassazione si applichi, oltre che all'abitazione, anche alle sue "pertinenze", senza altro aggiungere. Nessun problema ovviamente sorge per quelle pertinenze il cui valore sia "assorbito" nella rendita catastale dell'abitazione (come di solito accade per cantine e solai). Invece costituiscono una autonoma unità immobiliare dotata di propria rendita catastale (si pensi ai garage) nessun limite, né

qualitativo né quantitativo, si trae dalla legge: quindi è da ritenere che tutto ciò che sia qualificabile come pertinenza di una abitazione (dalla depositata attrezzi alla chiesetta della villa di campagna, dallo sgabliato della piscina al manufatto destinato a ospitare impianti tecnologici) rientri a buon titolo nel novero di applicazione della disciplina.

Infine, dal silenzio della legge non pare trarsi alcuna contrarietà nemmeno ad applicare la nuova norma del valore catastale anche all'atto con il quale chi già sia proprietario di una abitazione acquisti (solo) un manufatto destinato a servire come pertinenza dell'abitazione stessa.

A.B.U.

La Finanziaria non identifica limiti qualitativi o quantitativi

Quanto alle pertinenze che una autonoma unità immobiliare dotata di propria rendita catastale (si pensi ai garage) nessun limite, né

o da una società semplice); ■ la vendita sottoposta a imposta di registro proporzionale effettuata da un venditore persona fisica (che non sia un soggetto Iva) a favore di un acquirente diverso da una persona fisica (ad esempio: una società); ■ la vendita sottoposta a imposta di registro proporzionale effettuata da un venditore persona fisica (che non sia un soggetto Iva) a favore di un acquirente persona fisica che agisca nell'esercizio di impresa, arte, professione (ad esempio: un imprenditore edile individuale).

L'abitazione oggetto del contratto

La nuova tassazione si applica solo alle compravendite di abitazioni (e relative pertinenze); non si applica quindi alle transazioni relative a terreni (agricoli o edificabili), uffici, negozi, opifici e insomma di tutto ciò che non rientra nel concetto di "abitazione".

Quindi, nel caso in cui vi sia un contratto ad oggetto "complesso" (ad esempio: di un negozio e del soprastante appartamento) il trattamento fiscale è il seguente: ■ si applica l'imposta di registro alla parte del prezzo dichiarato relativa al negozio;

■ la parte del prezzo dichiarato riferita all'abitazione è irrilevante; ■ per gli atti aventi per oggetto la "prima casa" occorre moltiplicare la rendita catastale per 115,5;

■ per gli atti aventi per oggetto abitazioni diverse dalla "prima casa" occorre moltiplicare la rendita catastale per 126.

ANGELO BUSANI

DOMANI SUL SOLE-24 ORE

Guida alle regole che governano la vita in condominio: dalle delibere dell'assemblea alla disciplina per i portinai

IL FISCO DEGLI ALTRI

Rischio-scalo per l'Iva in crociera

In discussione l'assoggettamento dei beni comprati durante le tappe in Stati extra Ue

Le vendite di beni effettuate a bordo di navi nel corso di una crociera con partenza e arrivo in porti della Ue dovrebbero essere soggette a Iva anche in presenza di uno scalo extra-Ue nell'itinerario. Questa è l'interpretazione fornita dal Commissario europeo alla fiscalità, Laszlo Kovacs, alla sentenza emessa dalla Corte di giustizia Ue lo scorso 15 settembre (si veda «Il Sole-24 Ore» del 24 settembre). La tesi non sembra tuttavia trovare il consenso degli operatori, in quanto contrasta con l'attuale disciplina consolidata nelle principali giurisdizioni nazionali e in quella comunitaria.

Il caso. Con la sentenza, i giudici comunitari hanno fornito un'importante chiarimento sulla nozione di «scalo fuori dalla Comunità» in base all'articolo 8 della VI direttiva Ue, stabilendo che le fermate effettuate da una nave nei porti di Paesi terzi costituiscono «scali fuori dalla Comunità» quando i viaggiatori possono lasciare

la nave anche per breve tempo. Nelle conclusioni presentate dall'Avvocato generale alla Corte di giustizia nello scorso aprile, lo scalo extra-Ue veniva considerato come causa di «sospensione temporanea» del regime impositivo Iva per la sola durata dello scalo e da questa affermazione conseguiva l'assoggettamento a Iva delle cessioni effettuate a bordo delle navi durante le singole tappe.

Il principio di «sospensione temporanea» indicato dall'Avvocato generale, seppur non recepito nelle conclusioni della Corte, ha destato un certo scalpore tra gli operatori, in quanto in apparenza contrasta con il principio consolidato a livello comunitario e nazionale dell'«unitarietà» della prestazione di trasporto, anche in presenza di scali esteri; conseguentemente, tutte le cessioni effettuate in una crociera

non comunitaria, incluse quelle effettuate in navigazione in acque comunitarie e in acque internazionali, sono considerate escluse dall'ambito applicativo Iva.

Il commissario Kovacs, riproponendo la tesi dell'Avvocato generale, riassume inevitabilmente il dibattito anche per i possibili effetti distorsivi sul sistema; basti pensare che questa tesi porterebbe ad assoggettare a Iva comunitaria le cessioni a bordo effettuate durante crociere in partenza e arrivo in Stati membri che fanno il giro del mondo, creando insanabili conflitti di giurisdizione e di competenza tributaria con Stati non comunitari che dovreb-

bero rimanere estranei al tributo.

La crociera come unico trasporto. L'inquadramento della crociera come trasporto intracomunitario in base all'itinerario deve necessariamente tener conto di peculiarità e finalità del servizio crocieristico rispetto ad altri trasporti via mare che partono e arrivano nello stesso porto. Per questo motivo, a livello nazionale, il ministero ha affermato che le crociere sono inquadrabili come un unico trasporto e non come viaggi distinti per singola tratta di percorrenza (circolare 62/539917 del 3 novembre 1973). Conseguentemente, per le crociere con uno scalo extra-Ue, l'intero viaggio è da considerarsi destinato a un Paese terzo e quindi «interamente» non rilevante ai fini dell'applicazione dell'Iva comunitaria. Questo principio è stato confermato da un approfondito studio commissionato nel 1997 dalla Commissione Ue (*The Cruise Industry: the application of a Common EU VAT System and the economic impact of such a system*) e anche in ambito nazionale dalle Finanze, con la circolare 5 aprile 2000, n. 67/D/259.

La posizione del Commissario europeo e i contrasti con le normative nazionali e comunitarie. Kovacs sembra essere giunto a tale conclusione per evitare che si generi un esonero Iva ingiustificato delle cessioni effettuate durante gli itinerari crocieristici con scali extra Ue. In realtà questo pericolo sembra non sussistere, in quanto le normative in termini di tassazione dei beni

provenienti da Paesi extra-Ue prevedono il prelievo dell'imposta mediante dichiarazioni all'importazione dei beni, assicurando l'assoggettamento a Iva all'interno di un sistema armonizzato tra i singoli Paesi.

Il diverso principio dell'Avvocato generale e ripreso dal Commissario europeo avrebbe peraltro pesanti conseguenze, anche di ordine pratico, per gli operatori e andrebbe a incidere sull'attuale disciplina dei trasporti creando conflitti con precedenti direttive, regolamenti e sentenze in ambito comunitario (direttive 69/169 e 77/388, articoli da 45 a 49 del regolamento 918/83/EEC e giudicato della Corte sul caso Rewe per la definizione dei viaggiatori in arrivo da Paesi terzi). È auspicabile una presa di posizione formale delle associazioni degli armatori degli Stati membri, per fare chiarezza sul corretto trattamento Iva delle cessioni on board.

FABRIZIO CAVALLI
ALESSANDRO LUALDI

Il commissario Kovacs riprende le tesi dell'Avvocato generale

Il commissario Kovacs, riproponendo la tesi dell'Avvocato generale, riassume inevitabilmente il dibattito anche per i possibili effetti distorsivi sul sistema; basti pensare che questa tesi porterebbe ad assoggettare a Iva comunitaria le cessioni a bordo effettuate durante crociere in partenza e arrivo in Stati membri che fanno il giro del mondo, creando insanabili conflitti di giurisdizione e di competenza tributaria con Stati non comunitari che dovreb-

NUMERI E LOGICA, GIOCA CON IL «SOLE»

KAKURO

COME SI GIOCA

- 1) Scrivere un numero da 1 a 9 in ogni casella bianca
- 2) La somma di ogni segmento di linea orizzontale o verticale deve essere uguale alla cifra segnata a sinistra o sopra il segmento corrispondente
- 3) Un numero può essere usato una volta sola in ogni segmento orizzontale o verticale

	21	24	16	17			34	24
19							6	6
	21				19			
				27				
16				12				
	17		3			10	7	
		15						9
			4			3		
	26	16			6			24
10				17				21
				24				
23				4				17
	18			14				16
					19			
21								
11								

Sol. di Sab. 14 gen.

9	7	3	1	5
9	8	6	1	2
2	6	3	1	5
4	8	1	2	7
	3	4	7	3
6	9	2	4	3
1	7	3	8	4
3	1	5	1	3
9	8	6	7	2
7	6	8	9	8
5	9	7	5	9

Copyright Puzzler Media Ltd
www.puzzler.co.uk
Agent: www.aleajacta.net

SUDOKU

DALL'1 AL 9 SENZA RIPETIZIONI

Il gioco prevede che si riempiano tutte le caselle, partendo dai numeri già stampati, in modo che ogni colonna contenga tutti i numeri dall'1 al 9 senza ripetizioni.

			1	7				
			9	2				4
8		5					7	
			6			1	3	
4	9		3			2	8	
7	1		5					
	2						9	
			8	7				5
			9	3				

	4		2		7			
		9	1					
5		3					2	
	1	2		3	9			
4		7	8	5			7	
	2				9	6		
		7			8		1	
			7	4				
	6		9				5	

Continua a giocare on line su www.ilssole24ore.com/giochi24

Sol. di Sab. 14 gen.

2	5	3	1	6	7	4	9	8
6	4	8	9	3	2	7	1	5
7	1	9	8	5	4	3	2	6
4	9	2	5	3	1	8	7	6
3	1	7	9	6	2	5	4	8
5	1	7	8	2	1	9	3	4
8	3	5	2	7	9	6	2	1
1	2	7	4	8	5	3	9	6
9	6	4	3	1	8	5	7	2

DALLA PRIMA PAGINA

Alpi, distretto senza progetto

Ma l'economia del nuovo secolo procede per balzi ed eventi come le Olimpiadi, per flussi come l'alta velocità e i corridoi, in un'epoca in cui acqua e territorio diventano risorse scarse. Tutto questo non ne fa affatto un luogo del margine, ma dell'attraversamento. Come quando, nel Medioevo, le Alpi da luogo di sfida per sopravvivere divennero luogo ideale per un'Europa al centro di costanti flussi di scambio con la pianura padana, quella renana, le Fiandre su di un asse Nord-Sud ove scorrevano i più importanti transiti religiosi e commerciali.

I nuovi flussi si chiamano Corridoio 1, quello che va da Berlino a Palermo, e Corridoio 5, quello che si è fermato in Val di Susa. I nuovi pellegrini sono quelli della settimana bianca: milioni di turisti che arrivano da tutto il mondo. Così come non sono più i monasteri a presidiare i passi, ma le dighe di Enel e Aem con le loro centrali idroelettriche. E se ne parla poco, ma la piattaforma alpina è anche, come ha scritto Alberto Quadrio Curzio, un distretto bancario. Basti citare le due potenti Popolari (Credito Valtellinese e Popolare di Sondrio) che partendo dal ridotto valtellinese sono arrivate sino in Sicilia. Sono anche nella patria degli gnomi del denaro, la Svizzera, e presiedono tutte le ricche piazze della pedemontana lombarda. Senza dimenticare le ben 60 banche di credito cooperativo che supportano l'economia trentina. L'arco alpino è anche un laboratorio politico-amministrativo. Con le sue due regioni autonome, le province autonome di Trento e Bolzano, le tante comunità montane e una zona franca come Livigno, piccola Montecarlo alpina.

Eppure è un distretto triste. Di cui ci accorgiamo solo quando i lamenti territoriali diventano come in Val Susa resistenza all'ipermodernità che

avanza. Si scava negli indicatori socio-economici e li si scopre più alti rispetto al sistema Paese. Hanno il turismo di massa estate e inverno. Hanno posti di lavoro nelle imprese leader dell'energia e delle banche locali. Hanno sistemi cooperativi, come quello trentino, che funzionano. E anche distretti industriali che vanno dalle montagne del bellunese sino alla Borsa di New York con Luxottica o come Premana in Valsassina, che ha respinto la concorrenza cinese sui coltelli e sulle forbici. In più, hanno pure le Olimpiadi e godono di trasferimenti da regioni e province autonome. Ma cosa vogliono di più?

Questo avviene quando il territorio e le comunità locali sono animate non dalla coscienza di classe che vuole più denaro, più benessere, più posti di lavoro (da qui lo spiazzamento del sindacato) ma dalla coscienza di luogo che vuole appunto controllare i simboli dell'attraversamento. Vuole farli propri, governarli, dire la sua. Per capire la tristezza e i nuovi conflitti da benessere e non da scarsità, occorre scavare non nelle due polarità del "rinascimento alpino" di allora e di oggi, ma nella lunga deriva che per secoli aveva fatto delle Alpi un margine, una frontiera che delimitava lo spazio dello Stato-nazione. La tristezza affonda lì le sue radici. Nella incapacità della società locale di metabolizzare e fare propri i processi di modernizzazione economica.

Questi territori sono stati investiti da quattro flussi di cambiamento. Il fordismo vi è arrivato non con le grandi fabbriche ma con le centrali idroelettriche che le alimentavano. In montagna si lavorava a fare dighe sperando di diventare aristocrazia operaia addetta alle centrali. Tanti scendevano a valle a lavorare alla Falck, alla

Fiat, alla Michelin e a Valdauno. Ora la Falck non c'è più e Sesto San Giovanni, ma la Sondal (l'azienda delle centrali idroelettriche) partecipa al rischio dell'energia.

Parallelemente si è sviluppata un'economia del confine. Caratterizzata come nel lüneburg da insediamenti svizzeri, gli Ussi, gli Steiner del comparto tessile. Ci sono paesi e vallate di confine in cui più del 40% dei residenti lavora ancora oggi in Svizzera. E infine c'è stata una risalita a salmone delle imprese dai poli industriali di Biella, dalla pedemontana lombarda e da quella del Nord-Est verso le vallate alpine.

Poi c'è stata la terza ondata del turismo di massa, che ha fatto della piattaforma alpina un distretto dell'intrattenimento. Con alcuni poli di eccellenza noti nel mondo e molte, troppe seconde case. Alcuni hanno retto l'urto, dalla Valle d'Aosta al Trentino, all'Alto Adige. Altri discutono ancora del modello di sviluppo turistico, che è andato di pari passo con la terziarizzazione del tessuto sociale, passato in mezzo secolo dai ritmi lenti del modello agro-pastorale al confronto con il fordismo, con l'economia del confine e con l'economia dei servizi. Anche bancari, se si pensa che ad esempio le due banche valtellinesi sono la prima impresa del territorio con circa 6mila addetti. La terziarizzazione consumistica si è portata dietro la grande distribuzione, che ha insediato nel fondovalle enormi centri commerciali spazzando via botteghe e bar di paese. E producendo spaesamento.

La quarta ondata è quella di oggi. In cui tutto cambia. Aem, Enel, Sondal non sono più modernizzatori dall'alto con cui scambiare acqua con risorse per il territorio. Sono diventati attori strategici del rischio nazionale e globale

dell'energia. L'economia del confine non tira più. Le imprese tessili delocalizzano verso Est, la Nuova Pignone della Valtellina va in Svevia, la mitica Michelin che stava sul fondovalle trentino ha chiuso i battenti e la Whirlpool con i suoi frigoriferi nel varesotto e nel Trentino è in profonda ristrutturazione. Anche le banche non sono più locali, se è vero che ormai gli istituti valtellinesi hanno non più del 30/40% dei profitti realizzati localmente. Il resto viene dalla loro espansione territoriale e molti temono che prima o poi anche loro possono essere comprate o vendute come tante altre banche dell'arco alpino.

Cambiano le logiche degli attori della modernizzazione dall'alto. La piattaforma alpina sempre più deve interrogarsi non sul suo essere margine, ma centro di una piattaforma di incontro tra flussi e luoghi del nuovo spazio europeo che viene avanti. Monte Bianco, Brennero, Gottardo, Val di Susa non sono più solo emblematici luoghi alpini. Sono spazi dell'attraversamento, così come Aem e Enel non sono solo posti di lavoro a vita. Le Olimpiadi non sono solo un grande evento che passa e va: sono il segno dell'essere diventati un polo nel circuito globale dell'economia dei desideri.

In mezzo secolo è cambiato tutto. Dal margine ci si ritrova al centro dei processi economici. Ma la società locale, fatta di tanti comuni nelle vallate e da una rete di città alpine che non fa sistema orizzontale ma guarda in basso (a Torino, Milano, Verona, Udine), è debole e triste. Ciò che resta sono tre cerchi non comunicanti tra loro. Una comunità originaria ove ci si sente ancora montanari. Una comunità di nuovi residenti che qui sono arrivati seguendo le ondate di modernizzazione

ma che non sono integrati con i primi ed anche qui, come nelle metropoli, ci sono i *community users*, quelli delle seconde case, quelli che vanno a lavorare fuori e tornano per il week-end, che abitano parzialmente ma vivono altrove.

In una ricerca che ho realizzato nell'arco alpino lombardo, mi hanno colpito alcuni dati. Più della metà degli intervistati, il 55%, sostiene di avere una buona posizione economica; il 35% ha qualche problema ma tiene bene; il 4% ha un'ottima posizione economica. Solo il 6% ha problemi ad arrivare a fine mese. Ma vivono tutti male: con percentuali che superano il 60% sino a punte vicine all'80% si sostiene che non ci si può fidare di gran parte delle persone. Di fronte alle difficoltà rimane solo la famiglia. Gli altri attori godono tutti di scarsa fiducia: lo Stato 8%, i servizi pubblici 19%, i vicini di casa 29%, la parrocchia 36%.

Si pensa poco e si cammina poco verso il futuro. Così si può solo rotolare dentro la modernità che avanza. Salvo poi mobilitarsi e chiedere a gran voce, con tanto di manifestazione dei sindaci, la superstrada del fondovalle in Valtellina o bloccare l'alta velocità in Val di Susa. A seconda del prevalere di sentimenti da secessione dei benestanti che tutto vogliono per sé o di fiammate da coscienza di luogo che vuol ricominciare a pensare a sé. Per evitare di parlarne e scriverne solo in presenza di fenomeni di resistenza, visto come è cambiato lo spazio di posizione delle Alpi nell'Europa del nuovo secolo, occorre condividere con le società locali un progetto e una visione di futuro. Le parole chiave del moderno — alta velocità, campioni dell'energia, banche eccellenti, Olimpiadi, imprese leader — da sole non fanno società.

ALDO BONOMI