

La manovra GLI IMMOBILI



Locazioni. Sanzionati i contratti privi di dati identificativi La responsabilità del notaio. Divieto di rogito per edifici fantasma

Catasto arbitro degli atti

Nulli mutui e compravendite di case non registrate regolarmente

Angelo Busani

Per contrastare gli immobili fantasma, la manovra ha introdotto una sanzione di nullità per i contratti che hanno per oggetto ipoteche o trasferimenti immobiliari che non esplicitano la regolarità e l'aggiornamento degli atti catastali, nonché una sanzione di valore compreso tra il 120 e il 240% dell'imposta dovuta per i contratti di locazione o affitto di qualsiasi bene immobile (e relative cessioni, risoluzioni e proroghe) che non contengano i dati catastali degli immobili oggetto del contratto o che contengano dati errati.

Stando al testo del provvedimento, la norma su ipoteche e contratti di compravendita non è soggetta a entrare immediatamente in vigore, ma la sua efficacia è rimandata ai contratti stipulati dal 1° luglio in avanti. Sembra invece che la nuova norma sui contratti di locazione entri in vigore immediatamente.

Più precisamente, tornando

alla nuova sanzione di nullità, la norma impone che gli atti recanti la concessione di ipoteca su «unità immobiliari urbane» (si pensi ai mutui, ma anche a tutte le altre forme di finanziamento cautele da garanzia reale immobiliare) e gli «atti di cui si chiede la trascrizione» sempre aventi a oggetto «unità immobiliari urbane» (e quindi in tutti i tipi di atti, compravendite in prima fila, per i quali è disposta la pubblicità nei Registri immobiliari) devono contenere, appunto a pena di nullità:

- l'identificazione catastale di queste unità immobiliari;
- il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto;
- la dichiarazione, resa dagli «intestatori», della «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie».

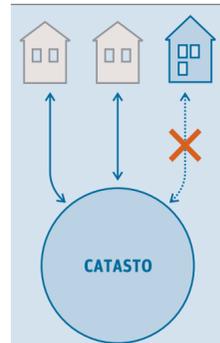
Inoltre, viene disposto che il notaio può stipulare questi atti solo «previa individuazione degli intestatori catastali» e previa verifica della conformità tra l'intestazione catastale e quella risultante dai Registri immobiliari.

Ove queste condizioni non ricorrano, il notaio evidentemente non può stipulare.

Quanto alla necessità che questi contratti contengano l'identificazione catastale delle unità immobiliari che ne sono oggetto, non ci sono particolari problemi, poiché è raro il caso di un contratto che sia privo di questa indicazione. Nemmeno pare problematico che il contratto contenga un esplicito riferimento alle planimetrie depositate in Catasto.

Degna di maggior riflessione è invece la parte della norma che impone di inserire nel rogito una dichiarazione, resa dagli «intestatori», sulla «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie». Innanzitutto, occorre sviscerare bene questo concetto di «intestatorio» e capire se esso coincida con quello di titolare della proprietà o di altri diritti reali sui beni; inoltre, fermo restando che una dichiarazione di difformità evidentemente impedirà al notaio di stipulare, occorrerà

Come funziona



d'altro canto capire cosa succederà se, rilasciata questa dichiarazione di conformità, essa si rivelerà non corrispondente al vero oppure, ancora, quale sarà il grado di non conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie che farà scattare quella difformità che, come detto, impedisce il rogito. Si potrebbe infatti presentare sia il caso della planimetria redatta maldestramente, sia il caso dell'esistenza di lievi o lievissime difformità che la planimetria non registri.

Di quotidiana esperienza è pure il rilievo che spesso l'intestazione delle particelle catastali non coincide con la loro effettiva titolarità, vuoi per errori dell'ufficio vuoi per incuria dei proprietari. Ebbene, la nuova norma, imponendo al notaio la verifica della «conformità» tra le risultanze catastali e quelle dei Registri immobiliari, impedirà di sottoporre a ipoteca o a fare oggetto di compravendita solamente quegli immobili che siano perfettamente allineati.

LE REGOLE SULLA CASA



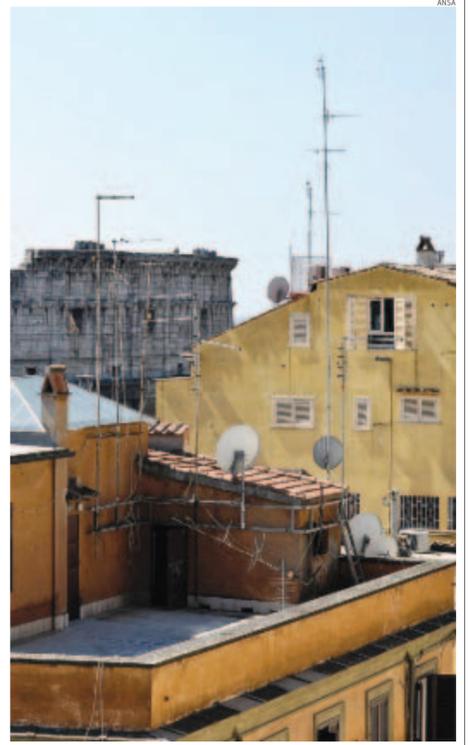
IMMOBILI FANTASMA

Per contrastare gli immobili fantasma, la manovra prevede, dal 1° luglio 2010, una sanzione di nullità per i contratti che hanno per oggetto ipoteche o trasferimenti immobiliari che non esplicitano la regolarità e l'aggiornamento degli atti catastali, nonché (da subito) una sanzione tra il 120 e il 240% dell'imposta dovuta per locazione o affitto

FONDI IMMOBILIARI

8%

Le società di gestione del risparmio che hanno istituito fondi comuni d'investimento immobiliare se scelgono di adeguarsi ai nuovi criteri dovranno prelevare, a titolo di imposta sostitutiva, l'8% della media dei valori netti del fondo risultanti dai prospetti semestrali 2007, 2008 e 2009



Fedeltà al Catasto decisiva. Nulle le vendite non registrate regolarmente

Regimi fiscali

Per i fondi immobiliari una scelta vincolata

Benedetto Santacroce

La manovra interviene sul regime fiscale dei fondi immobiliari, ridefinendo i requisiti che gli stessi devono avere quando sono stati istituiti da società di gestione del risparmio. La disposizione introduce alcune regole specifiche per quanto riguarda le caratteristiche che deve avere il patrimonio del fondo di investimento: il patrimonio autonomo deve essere raccolto mediante una o più emissioni di quote tra una pluralità di investitori con la finalità, però, di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento. Il patrimonio deve essere gestito nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dagli stessi. Inoltre, il fondo comune di investimento costituisce un patrimonio autonomo distinto da quello della società di gestione e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società con cui deve rispondere esclusivamente delle obbligazioni contratte per suo conto.

Le società di gestione del risparmio che hanno istituito fondi comuni d'investimento immobiliare, privi dei requisiti indicati, hanno due opzioni: o adeguarli ovvero metterli in liquidazione. Se la società di gestione decide di adeguarsi deve adottare le conseguenti deliberazioni. In sede di adozione delle deliberazioni la società di gestione preleva, a titolo di imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi, un ammontare pari all'8% della media dei valori netti del fondo risultanti dai prospetti semestrali redatti nei periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009. Al contrario, se la società di gestione non intende adeguare il fondo comune d'investimento deve deliberare la liquidazione del fondo stesso. E in questo caso l'imposta sostitutiva è dovuta con l'aliquota del 12 per cento. In entrambi i casi, l'imposta sostitutiva è versata nella misura del 40% entro il 31 marzo 2011 e la restante parte in due rate di pari importo da versarsi la prima entro il 31 marzo 2012 e la seconda entro il 31 marzo 2013.

GRANDE REVERSO 986 DUODATE. Jaeger-LeCoultre Calibro 986/1000°
Creato nel 1931 per i giocatori di polo, il leggendario Reverso cela un ingegnoso sistema brevettato: due quadranti contrapposti, azionati da un unico movimento meccanico, indicano due fusi orari regolabili tramite la stessa corona. La creatività di Jaeger-LeCoultre in una versione più grande della cassa reversibile.

HAI MAI INDOSSATO UN VERO OROLOGIO ?

Jaeger-LeCoultre è partner dell'UNESCO per la conservazione dei siti del patrimonio mondiale.
www.jaeger-lecoultre.com

In partnership with
United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
World Heritage Centre

Banchieri. Addizionale del 10%

Giro di vite soft sulle stock option

Laura Serafini

ROMA

Il nuovo giro di vite sulla tassazione di stock option e bonus rischia di avere una portata piuttosto limitata, non solo in termini di gettito, ma anche come disincentivo rispetto alla crescita della remunerazione dei banchieri. «In considerazione degli effetti economici potenzialmente distortivi propri delle forme di remunerazione operate sotto forma di bonus e stock option - recita la norma - sui compensi a questo titolo che eccedono il triplo della parte fissa della retribuzione attribuita ai dipendenti che rivestono la qualifica di dirigenti nel settore finanziario nonché ai titolari di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa nello stesso settore è applicata un'aliquota addizionale del 10 per cento».

L'aspetto che colpisce subito è il carattere "ad personam" della norma, o meglio della sua focalizzazione su una sola categoria, quella dei banchieri con funzione di dirigente e degli amministratori delegati delle banche, in particolare di banche d'affari. «La restrizione alla sola categoria dei banchieri discende dal fatto che la norma è la traduzione nell'ordinamento italiano di una direttiva europea», spiega Tommaso Di Tanno, ordinario di diritto tributario internazionale. «Il problema però - aggiunge - è che in Italia di retribuzioni in cui la parte variabile sia il triplo della fissa ce ne sono davvero poche». Scorrendo i bilanci della maggiori società italiane quotate, incluse le banche commerciali, emergono remunerazioni importanti a sei zeri in cui però i bonus difficilmente superano il 50% della parte fissa. Per fare qualche esempio famoso si può citare l'ad di IntesaSanPaolo, Corrado Passera, che nel 2009 ha percepito una remunerazione di 3,5 milioni di cui 1,5 erano bonus. Il suo collega alla guida di Unicredit, Alessandro Profumo, ha guadagnato 4,2 milioni, di cui 651 mila euro di bonus. Il trend è questo per tutti i top manager italiani, non solo quelli bancari. Tra le poche eccezioni quella - non bancaria - di Pier Francesco Guarguaglini, presidente e ad di Finmeccanica, che nel 2009 ha percepito 4,7 milioni, di cui 3,1 milioni di bonus.

I casi di remunerazioni in cui la parte variabile è preponderante sono tipici delle banche d'affari di matrice anglosassone: per i top manager la parte variabile può arrivare fino a dieci volte quella fissa. So-

no proprio le banche d'affari ad aver causato la crisi dei mutui subprime e, nonostante ciò, i manager e trader hanno continuato a percepire remunerazioni, spesso a sei zeri, in aumento anche quest'anno. La direttiva europea è stata pensata proprio per limitare l'uso distortivo di questi premi in denaro, anche per placare l'ira dell'opinione pubblica.

Il problema, però, è che top banker dipendenti di investment bank basati in Italia si contano sulle dita delle mani: la gran parte è basata su Londra e pagale tasse in Inghilterra. Non solo: proprio a seguito di norme restrittive come la direttiva europea, nell'ultimo anno quasi quasi tutte le maggiori banche d'affari - tra cui Goldman Sachs, Merrill Lynch, Morgan Stanley - hanno aumentato la parte fissa della remunerazione a scapito di quella variabile.

Per quanto riguarda le stock option la situazione è solo in

NEL MIRINO

Colpiti anche i bonus di dirigenti e amministratori delegati di istituti di credito e investment bank

ALLA CASSA

L'imposta si applicherà sui compensi che eccedono il triplo della parte fissa della retribuzione

parte differente. Ci sono stati casi in Italia, non molto frequenti per la verità, in cui queste forme di retribuzione in azioni hanno superato di tre volte la remunerazione fissa. In questi casi il giro di vite fiscale avrebbe un impatto più significativo: dal 2008, infatti, la differenza di valore tra prezzo di assegnazione e valore di riscatto non è più soggetta a un'imposta del 12,5% ma è sottoposta ad aliquota marginale e la tassazione viene applicata dal sostituto d'imposta. Resta l'eccezione dell'imposta al 12,5% nel caso in cui le azioni non vengano riscattate prima di tre anni e non siano vendute prima di 5 anni. In ogni caso le aspettative di gettito non possono essere elevate: con i chiari di luna delle Borse degli ultimi tre anni è difficile immaginare che emergano plusvalenze da capogiro da tassare in aliquota marginale aumentata del 10 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA