

# Senza registro fisso la compravendita del capannone con terreno annesso

La Svizzera sblocca la lista di correntisti chiesta dalle Entrate

**IMMOBILI**

L'Agenzia conferma il trend di interpretazione restrittiva dell'agevolazione

Viene suggerito di scindere la compravendita in modo da usufruire parte del bonus

**Angelo Busani**

Nel caso di compravendita di un capannone agricolo, «destinato a demolizione integrale, unitamente ad una porzione di terreno astrattamente edificabile», non è applicabile l'agevolazione prevista dall'articolo 7, del Dl 34/2019, cioè imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, per l'acquisto - detto in breve - di interi fabbricati destinati a essere demoliti/ristrutturati e poi rivenduti. Ad affermarlo è l'agenzia delle

Entrate nella risposta a interpello n. 525 del 13 dicembre 2019, nel cui ambito, peraltro, l'Agenzia stessa suggerisce di articolare la negoziazione in due distinte compravendite: l'una, avente a oggetto il solo capannone agricolo, cui l'agevolazione si rende applicabile; l'altra, avente a oggetto l'area edificabile, soggetta a tassazione ordinaria.

È dunque questa la terza volta che, in pochi giorni, l'Agenzia si occupa, rispondendo a interpellanti, dell'applicazione del beneficio fiscale di cui all'articolo 7, del Dl 34. Nella risposta 511 dell'11 dicembre 2019, in un caso di compravendita di «terreni (con soprastanti fabbricati)» consistenti in «fabbricati industriali dismessi in pessimo stato di conservazione e fabbricati abitativi», l'Agenzia, interpretando la fattispecie come «atto di acquisto di terreni edificabili», ha negato l'applicabilità dell'agevolazione, in quanto riservata ai «trasferimenti di "interi fabbricati" e non estendibile in via interpretativa ai

trasferimenti di interi fabbricati». Nella risposta 515, sempre dell'11 dicembre 2019, in un caso di compravendita di un «edificio residenziale composto da più unità immobiliari» sul quale sono in corso lavori finalizzati alla «redistribuzione della volumetria esistente» e ad «ampliamento», l'Agenzia ha ritenuto l'agevolazione applicabile.

L'agevolazione in parola è condizionata dai seguenti presupposti:

- l'acquisto deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto deve avere come oggetto un «intero fabbricato», di qualunque tipologia;
- il soggetto acquirente, entro 10 anni dalla data di acquisto, deve provvedere alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica ovvero a eseguire interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ri-

**QUOTIDIANO**

**DEL FISCO**



**FUSIONI**

**Ripporto perdite, il limite è disapplicabile**

Per il ripporto di perdite nelle fusioni, il limite del patrimonio netto è disapplicabile quando il valore effettivo della società supera il vantaggio derivante dalle perdite ed è altresì superato il test di vitalità.

— Luca Galani  
Il testo integrale dell'articolo su: [quotidianofisco.ilsole24ore.com](http://quotidianofisco.ilsole24ore.com)

strutturazione edilizia, con il risultato che il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche A, B o NZEB (Near Zero Energy Building); inoltre deve alienare almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.

Nelle sue prime interpretazioni, l'Agenzia appare quindi particolarmente restrittiva in fattispecie che sembrano invece meritare l'agevolazione: nella risposta 525 si afferma che l'agevolazione non è applicabile all'area ma solo al fabbricato, ma senza alcuna riflessione se si tratti, o meno, di area di pertinenza del fabbricato. In caso positivo, infatti, non pare sostenibile una tesi in base alla quale il regime del bene principale (il fabbricato) non si applichi alla pertinenza (l'area). Nella risposta 511 i «fabbricati industriali dismessi» vengono sorprendentemente intesi come area di terreno e, in quanto tali, non suscettibili di trasferimento agevolato.

**LOTTA AL NERO**

Publicato sul Foglio federale l'annuncio destinato agli interessati

**Paolo Bernasconi**  
**Alessandro Galimberti**

Potenziali evasori avvisati via "pubblici proclami" che il loro nome sta per partire in direzione Italia. L'amministrazione fiscale svizzera ha compiuto un ulteriore passo per dar corso alla richiesta di assistenza arrivata lo scorso anno da Roma: obiettivo, le migliaia di correntisti italiani che all'epoca non avevano firmato alla banca la dichiarazione di compliance fiscale richiesta dai nuovi accordi tra i due governi.

Il Fisco svizzero ha infatti usato il Foglio federale (la Gazzetta Ufficiale elvetica) per avvisare i sospetti evasori clienti di Bsi. Ovviamente nel "pubblico proclama" non compaiono i nomi, che però già erano stati comunicati dall'Istituto bancario all'amministrazione federale - che a sua volta si prepara ora a trasmetterli all'agenzia delle Entrate.

Nonostante le polemiche, mai sopite in Svizzera, sullo stravolgimento delle regole del segreto bancario (una simile iniziativa sarebbe stata impensabile solo 5 anni fa), la spallata alla privacy dei correntisti italiani in terra elvetica ha tutti i crismi di legalità. Il Tribunale federale svizzero, con una storica sentenza di tre anni or sono che aveva accolto la prima "fishing expedition" del Fisco olandese, ha già collaudato le cosiddette "domande raggruppate": non è più necessario per l'amministrazione estera indicare nome e cognome del contri-

biente ma è sufficiente chiedere il nome di tutti coloro che hanno tenuto un comportamento ben determinato e circoscritto.

Bsi aveva inviato ai suoi clienti residenti in Italia una lettera invitandoli a dimostrare che avevano dichiarato al fisco nazionale i propri depositi presso la banca medesima. Ora l'Agenzia chiede semplicemente di conoscere il nome di coloro che non risposero o che risposero in modo non soddisfacente. Non lo può ottenere direttamente da Bsi e perciò usa i trattati internazionali tramite il Fisco federale svizzero. Questi ha girato la richiesta alla Bsi, che ha effettuato la cernita. Qui sta il punto: è ammissibile delegare questa cernita a un ente privato, e per di più in potenziale conflitto di interessi? Gli interessati per questo motivo hanno diritto di richiedere una verifica da parte dell'autorità fiscale, decisione a sua volta impugnabile davanti al Tribunale amministrativo federale. Tal che di solito è meno generoso verso il fisco estero e spesso annulla le decisioni del fisco federale innescando un nuovo ricorso al Tribunale federale, ultima istanza.

Il Tribunale federale tra l'altro ha recentemente motivato la sentenza con cui autorizza la trasmissione a favore del Fisco francese dei dati di oltre 40 mila clienti di Ubs, altra pietra miliare del nuovo corso nelle relazioni internazionali di Berna.

Sullo sfondo resta operativo lo scambio automatico di informazioni fiscali, partito però solo a settembre del 2018. Per i fatti commessi fino al 31 dicembre 2016 la procedura delle rogatorie di gruppo resta aperta e percorribile. Non è detto che non arrivino altre sorprese.

# Fisco italiano sui compensi locali del residente estero

**REDDITI DI LAVORO**

Imponibile calcolato sui giorni di attività in Italia in rapporto ai retribuiti totali

**Antonio Longo**

Il lavoratore tedesco è soggetto a tassazione in Italia per le attività lavorative che svolge nel nostro Paese. Il reddito si calcola in base al rapporto tra il numero di giorni di lavoro in Italia e il numero totale di giorni che dà diritto alla retribuzione. Questi i chiarimenti dell'agenzia delle En-

trate nella risposta 521 di ieri.

L'istante è una stabile organizzazione in Italia di una società tedesca. In relazione ai propri obblighi di sostituto d'imposta chiedeva conferma circa i criteri di determinazione del reddito di lavoro percepito da un dipendente che svolge l'attività sia in Italia sia in altri Paesi tra cui la Germania, ove si qualifica residente ai fini fiscali. L'istante chiedeva se ai fini del computo dei giorni rilevanti per la determinazione del reddito prodotto in Italia debbano essere considerati i soli giorni di attività lavorativa effettivamente prestata sul totale dei giorni lavorativi, oppure le giornate di presenza fisica in Italia nell'anno solare (incluse ferie,

ecc.). Chiedeva, inoltre, come valutare i giorni ove presenza fisica ed attività lavorativa non coincidono, come giornate lavorative svolte all'estero, con rientro in Italia e viceversa.

Le società che corrispondono somme e valori riconducibili al rapporto di lavoro devono operare una ritenuta di acconto dell'Irpef dovuta dai percipienti. Ai fini dell'applicazione della ritenuta nei confronti di soggetti non residenti si considerano prodotti in Italia i redditi derivanti dal lavoro svolto nel territorio dello Stato (articolo 23, comma 1, lett. c), Tuir). In altri termini, la normativa tributaria italiana, nel caso di lavoratore residente all'estero, prevede come crite-

rio di collegamento reddituale il luogo in cui è svolta la prestazione.

In questo senso vanno anche le norme previste dalla Convenzione contro le doppie imposizioni tra Italia e Germania. In specie si applica l'articolo 15, paragrafo 1, della citata convenzione secondo cui uno Stato contraente (l'Italia) ha potestà impositiva anche sui redditi di lavoro dipendente prodotti da un soggetto non residente sempreché la prestazione lavorativa sia svolta nel proprio territorio (non risulta applicabile il paragrafo 2, in base al quale gli emolumenti sarebbero stati tassati in Germania, in quanto la stabile italiana si assume l'onere di pagare l'intera retribuzione).

Sulla base del citato impianto normativo, l'Agenzia ritiene che, previa presentazione da parte del lavoratore della certificazione di residenza fiscale tedesca e della documentazione comprovante l'esercizio dell'attività lavorativa, la società istante possa non operare la ritenuta (solo) sul reddito percepito dal lavoratore in relazione all'attività svolta fuori dall'Italia.

Quanto alla determinazione della base imponibile, l'Agenzia chiarisce che occorre fare riferimento al rapporto tra il numero di giorni durante i quali la prestazione lavorativa è svolta in Italia e il numero di giorni totale che dà diritto ad ottenere la retribuzione.

Il Sole  
**24 ORE**

POWERED BY

IL NANO    IL SIG. IMBRUTTITO    IL GIARGIANA

# L'ECONOMIA SPIEGATA DAL NANO

**10 VIDEO PILLOLE SETTIMANALI IN COLLABORAZIONE CON IL MILANESE IMBRUTTITO PER NON FARE PIÙ LA FIGURA DEL GIARGIANA.**

20 NOV. 2019 | I pagamenti elettronici  
 27 NOV. 2019 | Il debito pubblico  
 04 DIC. 2019 | Lo spread  
 11 DIC. 2019 | Il riscatto della laurea  
 18 DIC. 2019 | Il PIL  
 15 GEN. 2020 | Il mutuo  
 22 GEN. 2020 | Cosa sono azioni, obbligazioni e titoli di stato  
 29 GEN. 2020 | La sostenibilità finanziaria  
 05 FEB. 2020 | La dichiarazione dei redditi  
 12 FEB. 2020 | Le criptovalute

**DAL 20 NOVEMBRE**

[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)