

I chiarimenti delle Entrate. Risoluzione sul valore normale da utilizzare nelle compravendite imponibili ai fini Iva

Prova contraria sull'extra-mutuo

Per il venditore è possibile giustificare al Fisco l'eccedenza del finanziamento

Angelo Busani

Nel caso di compravendita immobiliare imponibile ai fini Iva, il venditore può provare, documenti alla mano, come è stata utilizzata l'eccedenza del mutuo contratto dall'acquirente rispetto al prezzo di acquisto. In questo modo evita la presunzione che si tratti di somme utilizzate per pagamenti in nero. Con questa prova contraria, il venditore impedisce al Fisco la rettifica del proprio fatturato Iva e del proprio imponibile ai fini delle imposte sui redditi in misura pari alla differenza tra prezzo dichiarato nel contratto di compravendita e importo del mutuo erogato all'acquirente. Così hanno spiegato le Entrate nella risoluzione 248/E diffusa ieri.

La questione trae origine dall'articolo 35, comma 23-bis del Dl 223/06, secondo il quale per i «trasferimenti immobiliari soggetti a Iva e finanziati mediante

mutui» il valore normale del bene ceduto «non può essere inferiore all'ammontare del mutuo (...) erogato» all'acquirente. Questa norma fa il paio con quella dello stesso articolo 35 (commi 2 e 3) che consente la rettifica della dichiarazione Iva e della dichiarazione dei redditi dell'impresa cedente, qualora il Fisco ravvisi che le cessioni di immobili sono state effettuate, in un dato esercizio, per corrispettivi inferiori al valore normale.

La normativa ha quindi introdotto una presunzione relativa (cioè vincibile appunto con prova contraria) circa il fatto che l'importo finanziato costituisce la soglia minima alla quale riportare il valore commerciale dell'immobile: cioè, se l'imponibile dichiarato è inferiore all'ammontare del mutuo concesso all'acquirente, l'amministrazione può rettificare in aumento le dichiarazioni del venditore:

quest'ultimo non ha l'onere di provare di aver percepito corrispettivi non dichiarati.

Questa prova contraria può essere data dal contribuente, secondo le Entrate, documentando come il mutuatario abbia utilizzato la parte del mutuo eccedente il prezzo di compravendita: ad esempio spese di mediazione, di notaio, di perizie tecniche, di trasloco, di ristrutturazione dell'appartamento eccetera. Non vale invece come prova la dichiarazione del mutuatario, contenuta nel mutuo (sempre che la banca lo consenta), di voler destinare l'erogazione in parte al pagamento di spese diverse dal prezzo di compravendita: questa infatti è una semplice intenzione, altro è dimostrare dove i soldi sono effettivamente finiti.

Però, per evitare conseguenze spiacevoli, il venditore ha bisogno della fattiva collaborazione dell'acquirente, che dovrebbe

La precisazione

■ **Risoluzione 248/E/2008 dell'agenzia delle Entrate**

Se il cessionario stipula un contratto di mutuo bancario per un importo superiore al corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita al fine di sostenere anche altre spese relative all'acquisto dell'immobile, coerentemente con la natura di presunzione legale relativa delle richiamate disposizioni, in sede di accertamento è sempre possibile fornire prova che l'ammontare del finanziamento rilevante ai fini della determinazione del valore normale è solo parte di quello risultante dall'operazione di credito ovvero che lo stesso non è finalizzato all'acquisto dell'immobile. A tale fine, se nel

contratto di mutuo è specificato che parte della somma mutuata non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile, per vincere la presunzione occorre fornire prova documentale della diversa destinazione del predetto ammontare. Sarà, pertanto, cura delle parti conservare adeguata documentazione al fine di superare la presunzione prevista dalla legge. Non può, al contrario, ritenersi corretto che il cedente fatturi in via preventiva importi in misura superiore a quelli dichiarati in atto - che in linea di principio coincidono con quelli effettivi - al solo fine di inibire il potere di rettifica dell'ufficio.

fornirgli i giustificativi delle sue spese. Si pensi a eccedenze del mutuo per finanziare esigenze di liquidità personale, fare una vacanza, comprarsi un'auto, estinguere un debito e così via, senza voler far sapere alcunché ad altri, tantomeno al venditore. Si può poi pensare all'acquirente che stipula il mutuo a completa insaputa dell'impresa venditrice. E pare contrario a qualsiasi principio di civiltà giuridica che un contribuente (il venditore) debba subire conseguenze per il comportamento di un altro (l'acquirente). In realtà, è superata la prassi bancaria di finanziare il mutuatario per importi non superiori al valore del bene acquistato. Sempre più spesso i finanziamenti eccedono il valore e chi compra casa coglie l'occasione per finanziare altre spese. È dunque poco realista pensare che tra mutuo e prezzo di vendita vi sia un'interrelazione necessaria.

Immobili. Proroga fino a dicembre 2009 per i nuovi edifici

Il 55% premia le costruzioni

Silvio Rezzonico

La detrazione fiscale del 55% per edifici o complessi di edifici di nuova costruzione è stata rivitalizzata con il decreto legislativo sull'efficienza energetica, che attua la direttiva 32/2006 ed è in attesa di pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» (si veda «Il Sole 24 Ore» del 13 giugno). Requisito indispensabile per il beneficio è una volumetria complessiva superiore a 10 mila metri cubi (circa 3.300 metri quadrati di superficie). L'agevolazione, disciplinata dai commi 351 e 352 della Finanziaria 2007 (legge 296/06) era stata prevista solo per gli in-

terventi con data di inizio lavori entro il 31 dicembre 2007 e termine entro i tre anni successivi. Non era però mai divenuta efficace perché mancante del regolamento di attuazione del ministro dell'Economia (di concerto con lo Sviluppo economico). Di conseguenza, i fondi stanziati - 45 milioni di euro per tre anni - non sono mai stati spesi.

Ora il comma 6 dell'articolo 11 del decreto legislativo fissa una nuova data ultima per l'inizio lavori (il 31 dicembre 2009), con termine massimo delle opere entro i tre anni successivi. La detrazione al 55% è concessa solo per gli ex-

tra-costi sopportati rispetto a quelli di una normale costruzione. Lo scopo è raggiungere un alto standard di efficienza energetica degli edifici, con coibentazioni, doppi vetri, impianto centralizzato con regolazione individuale per ogni appartamento, caldaie a condensazione, pompe di calore, pannelli solari, cogenerazione del calore.

L'obiettivo di risparmio energetico da conseguire per avere la detrazione è ambizioso: il dimezzamento del fabbisogno di energia degli immobili rispetto agli standard previsti per le nuove costruzioni dal decreto legislativo

PRELIEVI AMBIENTALI

Iva al 10% sulla tariffa per i rifiuti

■ La tariffa di igiene ambientale (Tia) va assoggettata a Iva al 10%, in quanto corrispettivo per il servizio di gestione dei rifiuti solidi urbani. Anche se, in base ad alcune sentenze di Cassazione, nelle liti sui pagamenti decide il giudice tributario. Lo chiarisce la risoluzione 250/E diffusa ieri, confermando l'assoggettabilità Iva della Tia (si veda la nota 25/E del 5 febbraio 2003). Le Entrate hanno ribadito

che, in base all'articolo 238 del decreto legislativo 152/06, la Tia è definita come corrispettivo per lo svolgimento del servizio di raccolta, recupero e smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Il decreto, nel fissare le modalità di calcolo, stabilisce che la Tia è composta da una quota fissa e da una quota variabile specificatamente rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione.

L'Agenzia, inoltre, afferma che l'utente non è legittimato a chiedere il rimborso dell'Iva per le annualità pregresse, perché estraneo al rapporto concernente il pagamento. R.Po.

192/95. Un traguardo raggiungibile, ma non senza alti costi. La dotazione finanziaria per l'agevolazione resta infatti la stessa prevista dalla legge 296/06: 45 milioni, in grado di mettere in gioco opere per un valore di circa 82 milioni.

Non è molto: supponendo costi extra di 600 euro al metro quadrato per gli interventi, nella misura saranno coinvolti una quarantina di complessi immobiliari in tutto il triennio. Infine, manca il regolamento di attuazione del comma 351 dell'articolo 1 della Finanziaria 2006, per fissare condizioni e modalità per accesso ed erogazione dell'incentivo: i regolamenti esistenti (decreto dell'Economia del 19 febbraio 2007 e decreto dello Sviluppo economico del 19 marzo 2008) riguardano solo la riqualificazione energetica, non nuove costruzioni.

Contabilità. La proposta dell'Oic

Utilizzo ampio per il fair value

Franco Roscini Vitali

■ Pubblicata sul sito del dipartimento del Tesoro del ministero dell'Economia la proposta, elaborata dall'Organismo italiano di contabilità, per il recepimento delle direttive contabili comunitarie 65 del 2001 e 51 del 2003, entro settembre 2009. Il dipartimento avvia così la consultazione sull'esercizio della delega contenuta nell'articolo 25 della legge comunitaria 2007. Eventuali osservazioni devono arrivare entro il 31 luglio all'indirizzo di mail dt.direzione4.ufficio2@tesoro.it.

I commenti saranno resi pubblici al termine della consultazione, salvo espressa richiesta di non divulgarli.

La direttiva 51 del 2003 ha avvicinato le direttive ai principi contabili internazionali; non si tratta di un adeguamento a tutto campo. Nella nota di presentazione, il ministero precisa che occorre considerare l'opportunità di talune scelte e i diversi aspetti quali la struttura del sistema produttivo, l'analisi costi benefici, le eventuali implicazioni di natura fiscale.

L'Organismo italiano di contabilità ha elaborato un'ipotesi di modifica degli articoli del Codice civile riguardanti la redazione del bilancio di esercizio e consolidato nonché alcune materie collegate, considerato dal ministero utile punto di partenza per effettuare gli approfondimenti di carattere generale.

La direttiva consente alcune opzioni alle imprese che, non redigendo il bilancio in base ai principi contabili internazionali, hanno la possibilità di utilizzare taluni criteri valutativi contenuti negli Ias. In tal modo tutte le imprese possono avere le medesime opportunità. Per esempio, è previsto l'utilizzo opzionale del fair value nella

valutazione di alcune attività e l'obbligo per la valutazione degli strumenti finanziari derivati. Tale obbligo farà sì che le perdite sugli strumenti derivati emergano nel bilancio immediatamente e non, come accade ora in base a una prassi errata, alla chiusura dei contratti.

La valutazione al fair value delle altre attività invece dovrà essere valutata attentamente dalle imprese, sopprimendo pregi e difetti che ne possono derivare. Tra l'altro la scelta che può essere opportuna o vantaggiosa per un'impresa può non esserlo per un'altra.

L'elaborato dell'Oic preve-

LA CONSULTAZIONE

Pubblicata sul sito del Tesoro la proposta per recepire le direttive che avvicinano i bilanci ai principi internazionali

de poi, in base alle prassi contabili internazionali, temi di bilancio più sintetici con maggiori informazioni nella nota integrativa. Debbono il rendiconto finanziario, obbligatorio per le società di maggiori dimensioni, e il prospetto delle variazioni del patrimonio netto che riporterà, tra l'altro, le movimentazioni delle riserve conseguenti all'adozione del fair value.

La delega ottenuta nella legge comunitaria 2007 inoltre stabilisce l'adeguamento delle norme fiscali in materia di reddito di impresa. Tra l'altro le imprese che redigono il bilancio in base agli Ias sono in attesa del decreto, previsto dalla legge finanziaria 2008, che deve essere emanato dal ministero dell'Economia per regolamentare alcuni aspetti della fiscalità delle stesse.

Sisma 1990

In Sicilia la ritenuta torna al dipendente

Tonino Morina

Le imprese siciliane colpite dal terremoto del 1990 hanno la facoltà di restituire ai dipendenti il 90% delle ritenute non versate, ma devono considerare queste somme come liberalità. Di conseguenza, le somme sono tassabili per i dipendenti.

È questo il parere dell'agenzia delle Entrate contenuto nella risoluzione 247/E di ieri emanata in risposta a un'istanza di interpello presentata da una banca. Per l'Agenzia, l'agevolazione che ha consentito ai datori di lavoro di versare le ritenute d'acconto opera-

FACOLTÀ PER LE IMPRESE

Il 90% delle somme non versate sono considerate liberalità riconducibili al rapporto e quindi tassate

te ai dipendenti nella misura del 10%, in base all'articolo 9, comma 17, della legge 289/2002, non può estendersi ai dipendenti.

La somma che il datore di lavoro intende restituire non è più ricollegabile, almeno ai fini fiscali, ai rapporti antecedenti e definitivamente chiusi.

La risposta delle Entrate è in contrasto con quanto aveva proposto la banca che riteneva di calcolare il 90% delle ritenute non versate e, con riferimento alla quota che spetta a ogni dipendente, di corrisponderle in esenzione d'imposta, in quanto restituzione di ritenute Irpef, già considerata non tassabile per la banca.

Per le Entrate, invece, la restituzione delle somme costituisce una liberalità riconducibile al rapporto di lavoro dipendente e rappresenta per l'impresa un costo indeduc-

bile. La restituzione del 90% ai dipendenti ha natura di reddito ed è per questo tassabile. L'interpretazione delle Entrate deriva dal fatto che la norma di favore, con il "regalo" del 90% delle somme non versate per il triennio 1990-1992, riguardava i datori di lavoro e non i dipendenti.

Il comma 17 ha disciplinato la definizione dei rapporti tributari per i soggetti colpiti dal sisma del 13 e 16 dicembre 1990, che hanno usufruito dei provvedimenti agevolativi. Per quanto riguarda le ritenute operate ai dipendenti, la norma era applicabile solo dai sostituti d'imposta che intendevano definire i rapporti con l'Erario, senza incidere sulla posizione dei "dipendenti sostituiti".

L'obiettivo era assicurare un sostegno economico alle imprese delle province (Catania, Ragusa e Siracusa) colpite dal terremoto che non sono obbligate a corrispondere ai dipendenti la quota di ritenute Irpef (pari al 90%) non versata all'Erario.

Per le imprese che hanno applicato la norma di favore, l'abbuono del 90% costituisce una sopravvenienza attiva irrilevante ai fini fiscali. Non è così per i dipendenti. Infatti, considerare le somme che il sostituto intende restituire come parte delle ritenute effettuate e quindi come imposta, significherebbe estendere gli effetti della norma di favore anche al sostituto. Questo sarebbe in contraddizione con il tenore letterale dell'articolo 9, comma 17, della legge 289/2002. Né rileva ai fini della qualificazione della natura di queste somme, il fatto che il sostituto le abbia contabilizzate come sopravvenienze attive non soggette a tassazione per effetto della procedura di definizione agevolata che le ha generate.

Beni culturali

Mostre, erogazioni deducibili

■ Anche l'organizzazione di mostre ed esposizioni di beni culturali di interesse artistico e storico consentono all'ente di ricevere erogazioni liberali deducibili dal reddito complessivo Irpef dell'erogante. Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 249/E diffusa ieri.

Le liberalità in denaro o in natura erogate da persone fisiche in favore, tra l'altro, «di fondazioni e associazioni riconosciute aventi per oggetto statutario la tutela, la promozione e la valorizzazione dei beni di interesse artistico, storico e paesaggistico» disciplinate dal Codice dei beni culturali (decreto legislativo 42/2004), possono essere dedotte dal reddito complessivo nel limite del 10% del reddito stesso e comunque nella misura massima di 70.000 euro annui (articolo 14, comma 1, decreto legge 35/2005, convertito dalla legge 80/2005).

Le Entrate hanno chiarito che per «valorizzazione» può anche intendersi «l'organizzazione di mostre e di esposizioni che abbiano per oggetto beni culturali per i quali sia stata verificata, nei modi previsti dal Codice dei beni culturali, la sussistenza dell'interesse artistico e storico». La valorizzazione si può realizzare anche «assicurando la migliore utilizzazione e fruizione di immobili dichiarati meritevoli di tutela» nei modi previsti dallo stesso Codice, con lo scopo di promuovere lo sviluppo della cultura. Riguardo alla deduzione dal reddito d'impresa prevista dall'articolo 100, comma 2, lettera f, Tuir, infine, l'Agenzia ricorda i principi della risoluzione 299/E/07, e conferma che il richiamo normativo al decreto legislativo 490/99 deve intendersi aggiornato al Codice dei beni culturali, e in particolare agli articoli 2 e 10, decreto legislativo 42/2004.

L.D.S.

Il preventivo per la soluzione SAP è arrivato e in amministrazione sono tutti tranquilli. Qualcosa non quadra.

Soluzioni software flessibili, che si adattano facilmente alle esigenze del tuo business e sono subito operative. Ecco perché più del 65% dei clienti SAP sono piccole e medie imprese.* Per saperne di più sulle soluzioni SAP a misura di ogni azienda visita sap.com/italy/pmi

THE BEST-RUN BUSINESSES RUN SAP®

* Fonte: Dun & Bradstreet Inc., lista delle imprese con numero di dipendenti noto. Vengono definite piccole le medie aziende quelle con un numero di dipendenti inferiore a 100. SAP® Business All-in-One e SAP Business One acquistate attraverso i rivenditori indipendenti. © 2008 SAP AG. Tutti i diritti riservati. SAP ed il logo SAP sono marchi depositati o marchi registrati di SAP AG in Germania e in diversi altri paesi in tutto il mondo. © SAP AG 2008