

Immobili. I benefici prima casa e il preliminare per «persona da nominare» con i requisiti di legge

Iva ridotta con termine certo

La scadenza per scegliere il contraente non deve lasciare dubbi

Angelo Busani

Nel caso di stipula di un contratto per persona da nominare, se l'acconto è stato fatturato con l'aliquota Iva ordinaria, si può effettuare la variazione in diminuzione dell'Iva dovuta qualora il soggetto nominato abbia i requisiti per l'acquisto della "prima casa". Tuttavia, se il contratto in questione non è

IL PRINCIPIO

Senza indicazioni temporali sicure niente variazione in diminuzione anche se il subentrante ha diritto allo sconto

propriamente qualificabile come «contratto per persona da nominare» in quanto in esso non sia stato stabilito con certezza il termine entro il quale va operata la nomina dell'acquirente "finale", si deve ritenere che il contratto abbia prodotto il proprio definitivo effetto tra i

contraenti originari, cosicché la variazione in diminuzione non si rende possibile. È quanto stabilito dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione 212/E dell'11 agosto 2009.

Sul tema della variazione dell'Iva, occorre sottolineare che l'articolo 26 del Dpr 633/1972 individua il limite di un anno come termine per operare la nota in diminuzione, nel caso in cui un'operazione per la quale sia stata emessa fattura venga meno in tutto o in parte in conseguenza di nullità, annullamento, revoca, rescissione o risoluzione e simili, dipendenti da un sopravvenuto accordo tra le parti, o in caso di inesattezza della fatturazione.

Nell'ipotesi di variazione derivante dalla nomina conseguente alla stipula di un contratto per persona da nominare, invece, la rettifica dell'imposta non si ricollega ad alcuno degli eventi sopra citati né a errori di fatturazione; pertanto, la variazione può essere effettuata a prescindere dal tempo trascorso tra il pagamento dell'acconto e la stipula

del contratto definitivo.

Quanto invece al problema di capire se si sia in presenza o meno di un contratto per persona da nominare, occorre ricordare che esso ricorre quando si adotta il seguente schema (il caso "classico" è quello del contratto preliminare di compravendita immobiliare): «Tizio promette di vendere a Caio, il quale promette di acquistare per sé o per persona da nominare entro la data programmata per la stipula del contratto definitivo». La nomina del terzo contraente determina il suo ingresso nel contratto fin dall'origine e la correlativa fuoriuscita del contraente originario (articolo 1404 del codice civile).

Ora, per l'articolo 1402, comma 1, del codice civile, «la dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso». L'amministrazione finanziaria ha sempre ritenuto (si veda ad esempio la risoluzione n. 400649 del

ALLE PAG. 13-16



LA TERZA GUIDA AL DL ANTI-CRISI

Gli approfondimenti della terza guida toccano importanti snodi del decreto anti-crisi per quanto riguarda le imprese. I temi affrontati sono infatti: la Tremonti ter, la compensazione dei crediti fiscali, la moratoria dei debiti per le Pmi e il bonus per la ricapitalizzazione

1986), in ossequio alla giurisprudenza civilistica (ad esempio Cassazione 6952/2000), che si ha un contratto per persona da nominare solo se sia certo (nell'an e nel quando) il termine pattuito tra le parti, diverso da quello di tre giorni di cui all'articolo 1402, comma 1, del codice civile; nel caso che il termine non abbia queste caratteristiche di certezza, il contratto non si intende stipulato per persona da nominare e quindi la nomina del terzo è improduttiva di effetti e il contratto viget tra i contraenti originari.

In particolare, già con la risoluzione n. 400649 (ora dunque confermata con la risoluzione 212/2009) non venne ritenuta quella valida riserva di nomina quale che consente la nomina stessa «all'atto della stipula del contratto definitivo»: e ciò in quanto il riferimento alla stipula del rogito non rappresenterebbe invero un termine certo, stante il fatto che la stipula del rogito non è evento che si verificherà con assoluta certezza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il chiarimento. Per aggiornare i valori non occorre che il bene sia passato nel rendiconto 2007

Rivalutazione fuori bilancio

Luca Gaiani

La mancanza del bilancio 2007 non blocca la rivalutazione degli immobili (prevista dal Dl 185 del 2008). Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 210/E di ieri, con la quale viene precisato che è comunque necessario che il possesso del bene al termine di tale esercizio e di quello successivo risultino da elementi oggettivi.

La risoluzione esamina taluni quesiti riguardanti due società che non hanno redatto il bilancio

dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 o comunque non vi hanno iscritto gli immobili da rivalutare. Si tratta di un consorzio che, al termine dell'esercizio 2007, risultava assoggettato a una procedura di liquidazione coatta amministrativa, ma ritornato in bonis nel corso del 2008. Il secondo caso si riferisce invece a un immobile trasferito da una società a terzi nel 1999, il quale è tornato nella disponibilità dell'impresa a seguito di una sentenza del 2008.

La risoluzione ricorda preliminarmente che il presupposto di applicazione della rivalutazione è l'iscrizione dei beni nel bilancio 2007 che in quello successivo. La condizione è richiesta dalla legge, precisa l'Agenzia, al fine di escludere la rivalutabilità di beni di acquisizione più recente.

La mancanza di un bilancio, prosegue la risoluzione, non è tale, di per sé, da escludere la possibilità di accertare la titolarità di un diritto reale sull'immobile alle date rilevanti. Come è già stato chiarito dalla circolare 11/E/2009, so-

no ammesse alla rivalutazione anche le imprese in contabilità semplificata (che non redigono il bilancio), qualora la proprietà del bene sia al 31 dicembre 2007 che al 31 dicembre 2008 risulti dal registro dei beni ammortizzabili, ovvero dai registri Iva.

Anche nei due casi oggetto della risoluzione, la rivalutazione è da ritenere ammessa purché sussistano elementi in grado di attestare che l'immobile era già nella disponibilità giuridica della società. Per il consorzio, ciò si verificasse il bene era indicato nel rendiconto patrimoniale del commissario liquidatore ovvero se eriportato nel registro dei beni ammortizzabili. Nella seconda fatti-

specie, a seguito della sentenza di nullità del precedente atto traslativo, la quale produce effetti sin dalla data di quest'ultimo, la titolarità del bene al 31 dicembre 2007 torna ad essere della società originaria la quale dunque può procedere alla rivalutazione pur in assenza di iscrizione nel bilancio precedente.

Va infine ricordato che la rivalutazione è comunque esclusa per i beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. In mancanza del bilancio (e della iscrizione tra le immobilizzazioni) questo requisito dovrà evidentemente essere dimostrato con altre modalità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Corte dei conti. Controllo sui consuntivi degli enti locali

Partecipate e personale al centro delle verifiche

Gianni Trovati

ROMA

La gestione delle società partecipate è la protagonista sempre più indiscussa del controllo che le sezioni regionali della Corte dei conti effettuano sui bilanci locali nelle modalità introdotte dalla Finanziaria 2006. La sezione autonomie della Corte ha depositato ieri la delibera (la 12/2009) con linee guida e questionari per le verifiche sui rendiconti 2008, con circa un mese di ritardo rispetto all'anno scorso. Del nuovo calendario dovranno tener conto le sezioni regionali nel fissare le scadenze per l'invio dei dati.

I capitoli, già ricchi, che chiedono conto a comuni e province di modalità di gestione e risultati delle società partecipate ai aprono nell'edizione 2009 a nuove domande. I revisori dei conti, in particolare, dovranno indicare nel dettaglio in che modo l'ente si sta liberando delle società che

non rispondono a finalità istituzionali o di «interesse generale», che la Finanziaria 2008 chiede di far uscire dal perimetro delle holding comunali o provinciali. Nei questionari si chiede quali siano le società che l'ente ha deciso di tenere, quali quelle di cui sia stata deliberata la cessione e quali, infine, siano state messe in liquidazione. Si tratta di una delle tante occasioni in cui l'intervento dei questionari giunti ormai al quarto anno di vita mettono in atto un controllo effettivo su norme che altrimenti rimarrebbero pure petizioni di principio. Il settore delle società comunali ha cominciato a conoscere anche i primi casi di fallimento, e una nuova tabella dei questionari si incarica di indicare oggetto e quota di partecipazione che l'ente deteneva in queste realtà.

L'attenzione dei magistrati contabili si concentra anche sui nuovi affidamenti di servizi a rilevanza economica, che dal-

l'estate scorsa (articolo 23-bis del Dl 112/2008) possono uscire dalla via maestra della gara solo se hanno motivazioni forti e accettate dall'Antitrust.

Sul tema i questionari non possono andare oltre alla richiesta dell'autocertificazione di aver seguito i nuovi parametri, e lo stesso accade sul rispetto dei limiti ai compensi per i componenti dei consigli di amministrazione.

Ampio anche lo spazio dedicato alle spese di personale. Le norme chiedono agli enti sopra i 5 mila abitanti di abbassarle, ma non indicano il parametro di riferimento. Per verificarne la dinamica la Corte sceglie la via del dettaglio, chiedendo la radiografia di ogni componente che concorre a formare la spesa di personale e la serie storica delle uscite.

www.ilsolare24ore.com/norme

I questionari della Corte

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tributi e giustizia. In misura fissa

Ordinanze registrate sul gratuito patrocinio

Sergio Trovato

Le ordinanze emesse in seguito al ricorso contro i provvedimenti di rigetto dell'istanza di ammissione al patrocinio a spese dello Stato nel processo penale, sono soggette all'obbligo di registrazione in termine fisso perché hanno contenuto decisorio. Lo ha precisato l'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 213/E di ieri.

Il ministero della Giustizia, infatti, aveva chiesto se le ordinanze emanate dopo la proposizione di un'impugnazione contro il rigetto dell'istanza di ammissione al patrocinio a spese dello Stato nel processo penale,

in base all'articolo 99 del Dpr 115/2002, fossero soggette a registrazione in termine fisso. Per contestare i provvedimenti di rigetto dell'istanza di ammissione al patrocinio, l'interessato propone ricorso al presidente del Tribunale o della Corte d'appello ai quali appartiene il magistrato che ha emesso il decreto di rigetto. Per la definizione del reclamo la legge impone l'adozione del procedimento camerale contenzioso e, quindi, la convocazione delle parti in camera di consiglio. Si tratta, pertanto, di un procedimento inquadabile nell'ambito della giurisdizione civile, in quanto

al soggetto che vorrebbe addebitare allo Stato le spese del proprio processo si contrappone l'amministrazione finanziaria.

Per l'Agenzia, sono soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso tutti gli atti dell'autorità giudiziaria ordinaria speciale in materia di controversie civili che definiscono, anche parzialmente, il giudizio. Del resto, si tratta di un atto a contenuto decisorio, poiché il giudice investito del riesame del decreto di rigetto dell'istanza di ammissione emana un'ordinanza con cui accerta il diritto al patrocinio a spese dello Stato. La risoluzione richiama una sentenza della Cassazione (19289/2004) che, ha evidenziato che in questi casi il giudice esercita appieno una funzione giurisdizionale che ha come oggetto l'accertamento della sussistenza di un diritto previsto dalla Costituzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NOTIZIE

In breve

CASSAZIONE

Tir provocò incendio Autista condannato

L'incendio di 660 ettari di boschi della Sardegna, provocato dal distacco di pezzi infuocati di pneumatici esplosi tra l'altro visti dal conducente, che non si attivò per evitare le conseguenze - è costato la condanna definitiva a un camionista sardo (11 mesi, sospesi). La Cassazione, con la sentenza 32.215, ha definito il suo comportamento «negligente e imprudente per il mancato controllo preventivo e cautelare delle condizioni dei pneumatici» e contestato la «temeraria prosecuzione della marcia nonostante la palese combustione del pneumatico».

GAZZETTA UFFICIALE

Fissate le rivalutazioni per gli infortuni

Tre decreti del Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche sociali pubblicati sulla «Gazzetta Ufficiale» di ieri (n. 185) rivalutano le prestazioni per infortunio sul lavoro e malattia professionale di radiologi, lavoratori agricoli e del settore industriale. Per i radiologi (decreto 12 giugno 2009) la retribuzione annua da assumersi a base per la liquidazione sale a 54.757,58 euro annui, e con effetto dal 1° luglio 2009. Per i lavoratori del settore agricolo lo stesso parametro di riferimento è fissato a 21.655,81 euro, mentre l'assegno per l'assistenza personale continuativa a decorrere dal 1° luglio è di 472,75 euro. Per l'industria, la retribuzione media giornaliera è fissata a 68,33 euro, minimale e massimale della retribuzione annua da 14.349,30 a 26.648,70 euro. Per lo Stato maggiore della navigazione marittima e della pesca, il massimale della retribuzione annua è 38.374,13 euro per i comandanti e i capi macchinisti; 32.511,41 per i primi ufficiali di coperta e di macchina; 29.580,06 euro per gli altri ufficiali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

5 milioni

Servizi erogati a giugno 2009
Nel primo semestre del 2009 sono stati quasi 5 milioni i servizi erogati dall'agenzia delle Entrate ai contribuenti.

comunicazioni e cartelle di pagamento

1,5 milioni

Le registrazioni
Superano 1,5 milioni le registrazioni di atti e le denunce di successione. Secondo i dati delle Entrate ciò rappresenta un salto del 45,3% nel primo semestre 2009 rispetto allo stesso periodo 2008

800 mila

Le informazioni sulle cartelle
Arrivano oltre quota 800 mila gli interventi di assistenza su

AGENZIA DELLE ENTRATE/1

A metà 2009 boom delle richieste su agevolazioni e autorizzazioni

L'agenzia delle Entrate fa il punto del primo semestre 2009 relativamente ai servizi resi ai contribuenti, che secondo i dati forniti ieri, superano i 5 milioni. Tra questi dati si segnalano le informazioni dedicate ai "minimi", che passano da 10.758 a oltre 17 mila (+58,7%). Le autorizzazioni e le agevolazioni raddoppiano rispetto al 2008, passando da 14.524 a 33.919 (+133,5%). In aumento anche il numero delle informazioni dedicate ai rimborsi, che passano da 50.228 a 55.362 (+10,2 punti

percentuali). In crescita anche i contratti di locazione registrati telematicamente, da 85.965 del primo semestre 2008 ai 94.435 di quest'anno. Stesso trend positivo anche per i pagamenti telematici, sempre relativi ai contratti d'affitto, riferiti ad annualità successive, risoluzioni, cessioni e proroghe, che salgono da 681.495 a 715.775 (+5%). Inoltre sono saliti a quota 827.657 (+20,7%) le telefonate gestite dai sette centri di assistenza multicanale e dai mini call center.

AGENZIA DELLE ENTRATE/2

L'accettazione dell'eredità non sfugge all'imposta di bollo

Le dichiarazioni di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario e quelle di rinuncia, rese dal tutore e/o dal genitore che esercita la potestà nell'interesse del minore o dell'interdetto, sono soggette all'imposta di bollo, in quanto questi atti sono rogati, ricevuti o autenticati da notai o da altri pubblici ufficiali. Lo ha affermato l'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 214/E diffusa ieri. Il quesito era stato posto dal ministero della Giustizia,

secondo cui queste dichiarazioni dovrebbero essere esenti da imposta di bollo e soggette solo al contributo unificato. Con il contributo unificato l'imposta di bollo in materia di atti giudiziari ha ormai una funzione residuale. Tuttavia, secondo le Entrate, il contributo è richiesto solo per i procedimenti giudiziari previsti dalla legge e quelli connessi. Invece, sono esclusi gli atti destinati a fini estranei all'attività processuale. (Ser.Tro.)

Mantiene saldi i posti di lavoro

La buona pubblicità. La soluzione che fa bene all'economia.

Prearietà? Incertezza? Ogni giorno i nemici del lavoro attaccano le risorse umane, causando fastidiose irritazioni. Usata regolarmente la pubblicità aiuta a rinforzare lo smalto delle aziende, proteggendo la salute dell'occupazione. Per restituirti la stabilità che hai sempre desiderato. Grazie alla pubblicità il sorriso torna a splendere.

IAA International Advertising Association ITALIA