

Tributi locali. Rischio di doppio adempimento con l'obbligo di dichiarazione su imprese e affitti

Aliquote Imu al 31 ottobre

La scadenza per i Comuni coincide con il termine per i preventivi

**Pasquale Mirto
Gianni Trovati**

I Comuni hanno tempo fino al 31 ottobre per fissare le aliquote dell'Imu, come avviene per tutti gli altri tributi, perché anche nel caso dell'imposta municipale la scadenza coincide con il termine per la chiusura dei bilanci preventivi; la scadenza del 30 settembre indicata dalla legge istitutiva dell'Imu (articolo 13, comma 12-bis del Dl 201/2011) può ritenersi «implicitamente abrogata», e sostituita dalla regola generale che fa coincidere i termini dei regolamenti tributari e dei bilanci preventivi.

A chiudere il dibattito interpretativo sorto sul calendario dell'Imu è stato ieri il ministro Piero Giarda, rispondendo a un question time alla Camera. In quest'ottica, a regolare il tutto è la norma generale (articolo 53, comma 16 della legge 388/2000; si veda anche Il Sole 24 Ore del 10 settembre), e non la regola speciale introdotta per l'anno di debutto dall'Imu come sostenuto da altre interpretazioni.

Sulle regole dell'imposta, intanto, l'Economia sta ultimando il lavoro per il varo definitivo del modello di dichiarazione e delle istruzioni collegate.

Resta da capire se qualche correttivo finale possa ridurre la platea dei soggetti obbligati all'adempimento, che in base alla bozza anticipata nei giorni scorsi dal Sole 24 Ore appare decisamente ampia.

Le regole di base ricordate nella bozza sono facili e condivisibili: occorre presentare la dichiarazione quando ci sono riduzioni d'imposta e quando le

DUE DICHIARAZIONI

Nei fabbricati destinatari di riduzioni di imposta l'obbligo previsto dalla bozza dell'Economia si somma a quelli previsti dai Comuni

informazioni per la liquidazione non possono essere ricavate dalle banche dati catastali e comunali. Per riduzioni d'imposta si devono però intendere quelle previste direttamente dalla legge, come l'abbattimento di base imponibile per i fabbricati storici e per quelli inagibili o gli "sconti" per i terreni agricoli condotti da imprenditori agricoli professionali.

Le riduzioni d'imposta decise dai Comuni, fra cui l'abbassa-

mento di aliquote, dovranno invece essere dichiarate con le modalità eventualmente previste nei regolamenti comunali.

Seguendo questi principi, però, non sarebbe necessario far ripresentare la dichiarazione ai proprietari di fabbricati storici, perché tale qualità è stata già dichiarata ai fini Ici. Gli identificativi catastali sono quindi già conosciuti, e tramite questi il Comune può estrarre le rendite e determinare la base imponibile sulla quale applicare la riduzione del 50 per cento.

Più in generale, occorrerebbe chiarire il rapporto tra la dichiarazione Imu e le comunicazioni previste nei regolamenti comunali, per evitare un'inutile duplicazione di adempimenti.

Così, ad esempio, nelle istruzioni alla dichiarazione Imu si sostiene che devono essere dichiarati gli immobili per i quali il Comune può ridurre l'aliquota fino allo 0,4%, come previsto dall'articolo 13, comma 9 del Dl 201/2011. Si tratta degli immobili locati e di quelli posseduti dalle imprese commerciali, non produttivi di reddito fondiario, e in generale dai soggetti Ires. L'adempimento rischia però di sovrapporsi con gli obblighi dichiarativi presen-

ANCI RISCOSSIONI

Nuove date per i quesiti degli operatori

L'Anci riapre fino a giovedì prossimi i termini per la presentazione di quesiti da parte degli operatori sulle regole previste per la nuova società di riscossione locale, ma la scadenza entro cui presentare le domande rimane fissata alle ore 12 di lunedì prossimo, 17 settembre. L'associazione dei Comuni risponde così alle società private di riscossione, che in una lettera nei giorni scorsi avevano chiesto una proroga dei termini del bando per esaminare (e rivedere) alcune condizioni. Nel comunicato l'Anci sottolinea che un rinvio dei termini è ostacolato dai tempi stretti della riforma, che prevede l'addio di Equitalia ai tributi locali dal 1° gennaio, e ricorda che l'intera operazione è retta dal diritto privato (e quindi non è vincolata dalle norme del Codice appalti).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ti nei regolamenti comunali.

Si prenda il caso del Comune di Milano, il cui regolamento prevede che per gli immobili non produttivi di reddito fondiario posseduti da imprese l'applicazione dell'aliquota ridotta «è subordinata alla presentazione della documentazione attestante l'avvenuto assolvimento dei relativi obblighi fiscali, compresi quelli attinenti ai tributi locali». Stesso discorso per l'aliquota ridotta (si fa per dire: 0,96% invece che 1,06%) prevista per gli immobili locati, per cui si chiede la presentazione di copia conforme all'originale del contratto di locazione, oltre a ulteriori requisiti.

La bozza delle istruzioni contiene però anche semplificazioni importanti, che colmano alcuni buchi normativi. È il caso dell'eliminazione dell'obbligo dichiarativo nei casi in cui gli elementi necessari alla gestione dell'Ici sono presenti nel modello unico informativo (MUI; Dl 223/2006) e, per eredi e legatari, il mancato obbligo per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione (legge 383/2001): due fattispecie che il Dl 201/2011 si era dimenticato di richiamare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Riforme in cantiere. Sicilotti: solo manutenzione

Commercialisti «delusi» dalla delega fiscale

ROMA

La delega fiscale è «una vera e propria delusione, è solo manutenzione dell'esistente». Così il presidente dei dottori commercialisti ed esperti contabili, Claudio Sicilotti, nel corso di un'audizione alla commissione Finanze della Camera, bocchia nel suo complesso la delega per la riforma del sistema fiscale.

Sicilotti nel suo intervento ha comunque evidenziato che «il testo del Governo contiene elementi condivisibili ma non è una vera riforma del sistema fiscale». I commercialisti guardano, ad esempio, con favore alle norme della delega sulla codificazione dell'abuso del diritto. Norme che darebbero maggiori certezze ai contribuenti. Ma con alcuni importanti distinguo. Non è in alcun modo comprensibile, ad esempio, la scelta di espungere dal testo del Ddl depositato in Parlamento la non rilevanza penale dell'evasione fiscale. Per i professionisti, infatti, se si vorrà dare rilevanza penale all'evasione fiscale sarà necessario evidenziare espressamente quali sono i comportamenti elusivi che potranno avere ricadute penali, così come per altro è già stato fatto

nel disciplinare il dividend washing. Non solo.

Per i commercialisti il punto di partenza resta l'individuazione e la diversificazione dell'evasione fiscale. Occorre punire e sanzionare chi froda o occulta redditi o ricavi al Fisco. Mentre non può essere messo sullo stesso livello e sanzionato allo stesso modo chi «diventa» evasore perché nel tempo cambia l'interpretazione delle norme da

L'ALTRA STRADA

Secondo i professionisti la «vera riforma» arriverebbe esclusivamente da tagli di spesa da cui «si possono recuperare fino a 60 miliardi»

parte del Fisco o dei giudici.

Sicilotti ha fatto presente, poi, che le norme che interessano allo Stato «per accertare e riscuotere con maggiore efficienza quando non con ferocia» vengono approvate per decreto legge, quelle che interessano i contribuenti, come appunto quella sull'abuso di diritto, arrivano invece attraverso «lo strumento del poe» di legge delega che poi deve diventare legge delega e

poi ancora, prima di entrare concretamente in vigore, decreto legislativo».

I commercialisti attaccano anche le stime che circolano sull'evasione fiscale. «I numeri assolutamente ufficiosi, che più frequentemente circolano, parlano di minori entrate per lo Stato tra i 120 e i 180 miliardi di euro», ha detto Sicilotti, aggiungendo che «in verità, al netto del fatto che nessuno attribuisce rigore scientifico a questi numeri e a queste forfettizzazioni, e ci mancherebbe altro, è più che lecito ritenere che i reali numeri dell'evasione fiscale siano più contenuti, pur restando sempre assai rilevanti».

Per Sicilotti la vera riforma, dunque, è la revisione della spesa e «tutti i numeri a nostra disposizione ci dicono che si possono recuperare fino a 60 miliardi di minori spese». Una cifra importante con la quale si potrebbe «scongiurare l'aumento dell'Iva, abrogare integrale dell'Irap per l'intero settore privato e dimezzare l'Ires per le imprese labour intensive, ossia quelle che presentano una incidenza del costo del lavoro superiore al 50% del fatturato».

M. Mo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Compagnia Immobiliare a Sviluppo Europeo Real Estate

CISERE

MILANO CENTRO VENDITE RESIDENZIALI



TURATI / VIA APPIANI
Vendiamo prestigiosa residenza Gio Ponti. Salone triplo, studio, pranzo, ampia cucina abitabile con zona servizio, quattro camere, cabine armadio, pluriservizi. Box.
Classe Energetica G IPE 190,44 Kwh/mq/la
Rif. 7114



CROCETTA/PORTA VIGENTINA
In palazzo epoca, caratteristico bilocale di nuova ristrutturazione, mq 70 composto da: ampio soggiorno, cucinotta, camera da letto, cabina armadio, bagno, ripostiglio. Richiesta Euro 390.000,00.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7122



PIAZZA AQUILEIA AD.ZE
Prestigioso palazzo epoca, ultimo piano, appartamento completamente ristrutturato di 330 mq, splendida balconata sulla piazza, rifiniture di lusso. Eventualmente divisibile.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7195



CONSERVATORIO
Prestigioso palazzo d'epoca, prestigioso residenza di mq 270, completamente ristrutturata con rifiniture di pregio. Box. Trattative riservate.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7186



PIAZZA REPUBBLICA ADIACENZE
In palazzo epoca, appartamento mq 270 oltre terrazzo mq 160 al piano. Salone, sala pranzo, studio, cucina con zona servizio, quattro camere e servizi. Richiesta 1.870.000,00.
In attesa di classificazione energetica.
Rif. 6584



VIA DEI GIARDINI
Splendida residenza immersa nel verde elegantemente ristrutturata a nuovo composto da: ampio salone, sala da pranzo, studio, quattro camere, quattro bagni, cucina abitabile oltre zona di servizio. Posti auto e box.
Classe Energetica F IPE 157,08 Kwh/mq/la
Rif. 7161



PIAZZA AMENDOLA/MOSE' BIANCHI
Prestigiosa villa d'epoca, ristrutturata con materiali di pregio: salone, pranzo, prospiciente giardino di mq 150, cucina oltre zona servizio, quattro camere, quattro bagni.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7201



CORSO MAGENTA / VIA DE TOGNI
In prestigioso palazzo Gio Ponti, vendiamo appartamento di 180 mq composto da: salone triplo con camino, ampia cucina abitabile, due camere, doppi servizi, guardaroba e lavanderia. VERO AFFARE. Incarico antecedente il 01/01/2012.
Classe Energetica G IPE 272,51 Kwh/mq/la
Rif. 7005



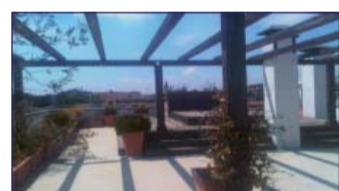
PIAZZA REPUBBLICA/VIA MONTESANTO
Stabile signorile, piano alto, ristrutturato: salone, due camere, cabina armadio, bagno padronale, cucina abitabile, camera e bagno servizio. Possibilità posto auto. Prezzo interessante.
Classe Energetica E IPE 135,32 Kwh/mq/la
Rif. 7199



TRIBUNALE/BESANA
Prestigioso appartamento mq 285. Doppi ingressi, soggiorno triplo, pranzo, office, grande cucina abitabile oltre zona servizio, quattro camere, oltre servizi.
Classe Energetica G IPE 226,21 Kwh/mq/la
Rif. 7028



GIARDINI GUASTALLA
In elegante palazzo, appartamento mq 320 oltre 30 mq di terrazzo. Salone triplo, pranzo, studio, tre camere, doppi servizi, cucina oltre zona servizio.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 6640



BIANCA DI SAVOIA/PIAZZA MONDADORI
Attico vista 360° ristrutturato. Salone, tre camere con servizi, cucina abitabile con zona di servizio, ampia balconata oltre terrazzo sovrastante mq 180. Box doppio.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7187



PIAZZA COCILIAZIONE/VIA SAFFI
In prestigioso palazzo epoca anni '40, appartamento mq 210 composto da: soggiorno doppio, cucina abitabile, quattro camere, servizi e balconi. Euro 1.420.000,00.
Classe Energetica G IPE 272,51 Kwh/mq/la
Rif. 7196



PIAZZA REPUBBLICA
In elegante stabile, lussuoso appartamento mq. 370, piano alto. Salone, sala pranzo, studio, sala, grande cucina abitabile, oltre zona di servizio, bagno ospiti, cinque camere con relative cabine armadio, pluriservizi. In attesa di classificazione energetica. Richiesta interessante Euro 2.550.000,00.
Rif. 6868



IPPODROMO/PINEROLO
In eleganti residenze immerse nel verde vendiamo lussuosi appartamenti con terrazzi, due e tre camere, ristrutturati. Box. Richiesta 1.000.000,00.
Classi energetiche: E IPE 127,09 KWH/MQ/la, F IPE 170,46 KWH/MQ/la.
Rif. 6857/7167



PIAZZALE LIBIA
All'ultimo piano di un palazzo epoca, sulla piazza, luminosissimo e panoramico appartamento di mq 100 composto da: ingresso, soggiorno con terrazzo di mq 16, studio, camera matrimoniale, cucina, bagno, grande ripostiglio e sala. Classe Energetica G IPE 361,29 Kwh/mq/la
Rif. 7078



PAGANO ADIACENZE
Vendiamo in prestigioso palazzo d'epoca elegante residenza di 350 mq, splendidi affacci.
Trattative riservate.
Classe Energetica G IPE 191,87 Kwh/mq/la
Rif. 7173



PIAZZA TRICOLE ADIACENZE
Vendiamo in nuova costruzione appartamenti di varie metrature con terrazzi e box.
Rif. 7202



VIA MELLONI
In stabile signorile, ultimo piano, ampio bilocale completamente ristrutturato, composto da: ampio soggiorno con cucina all'americana, camera da letto, bagno, balcone. Splendida vista.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7188



CENTRO STORICO
In palazzo elegante di ultimissima costruzione, superlativo panoramico consegnato nuovo, mai abitato. Appartamento di 420 mq, terrazzi e balconate di mq 230, grandi autorimesse abinate.
Trattative riservate. Classe Energetica A IPE 25,14 Kwh/mq/la
Rif. 7203

MILANO CENTRO VENDITE/LOCAZIONI COMMERCIALI



L.GO RICINI/ AD.ZE UNIVERSITÀ STATALE
VENDIAMO, in palazzo storico, ufficio unico al piano di 750 mq con plurigradi. Eventualmente fronzabile. Prezzo interessante. Trattative riservate.
Classe Energetica F IPE 55,97 Kwh/mq/la
Rif. 6955



CADORNA ADIACENZE
AFFITTIAMO, in palazzo epoca colorato di mq 3000, uso ufficio. Trattative riservate su presentazione.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7143



CORSO MONFORTE
VENDIAMO, in palazzo epoca, vendiamo ufficio di 400 mq, unico al piano, plurigradi. Richiesta 2.500.000,00.
Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 6712



PIAZZA CAURO/VIA SENATO
AFFITTIAMO, in prestigioso palazzo epoca uffici di altissima rappresentanza di 270 mq e 234 mq al piano alto, composto da: otto (8) nove locali, ampia sala riunioni, zona break, ripostigli e pluriservizi. Posti auto. Classe Energetica G IPE 175,00 Kwh/mq/la
Rif. 7142/ 7170



RIPAMONTI
AFFITTIAMO, in palazzo direzionale, uffici da mq 210 a 2.500, possibilità di posti auto e archivi.
Classe Energetica E IPE 50,62 Kwh/mq/la
Rif. 7176

Via Visconti Venosta, 1 Milano - Tel. 02/55191701
Fax. 02/55191706 - info@cisere.it - www.cisere.it

(TUTTI GLI ANNUNCI SONO IN ATTESA DI CERTIFICAZIONE ACE)

Trascrizioni immobiliari. Circolare dell'agenzia del Territorio

Accettazione tacita dell'eredità, niente sanzioni per i ritardi

Angelo Busani

Non è passibile di sanzione la trascrizione nei Registri immobiliari dell'accettazione tacita dell'eredità, se richiesta oltre i 30 giorni dalla data dell'atto notarile che rende possibile la pubblicità dell'evento da cui discende l'acquisto tacito della qualità di erede: è quanto ritenuto dall'agenzia del Territorio nella circolare 3 del 12 settembre 2012, che mette una parola chiara e definitiva su una questione in passato risolta, nei vari uffici periferici, a macchia di leopardo.

L'accettazione tacita dell'eredità è l'evento giuridico (che ha come effetto la trasmissione di un patrimonio per causa di morte) provocato dal fatto che il chiamato all'eredità abbia compiuto un atto che presuppone inequivocabilmente la sua volontà di accettare un'eredità (articolo 476 del Codice civile). Banalmente, se il figlio del defunto ne movimentava il conto corrente bancario o vende l'autovettura che era di proprietà del defunto stesso, con ciò egli compie un atto che appunto presuppone la sua intenzione di conseguire l'eredità.

Se dunque l'eredità viene acquisita non con un atto di accettazione espresa, ma con un'attività da cui appunto deriva una accettazione tacita, si pone il problema - se la massa ereditaria comprende beni immobili - di pubblicare questo evento nei Registri immobiliari, in modo da certificare il passaggio degli immobili dal defunto al suo erede, accettante tacito. Ebbene, che cosa succede se l'atto

LA MOTIVAZIONE

Non sempre l'evento è correlato a un atto trascrivibile. Può anche consistere in un comportamento

contenente l'evidenza di una accettazione ereditaria tacita viene trascritto oltre il termine di 30 giorni dalla sua formazione, cioè dopo il termine superato il quale viene ordinariamente irrogata la sanzione per ritardata esecuzione delle formalità pubblicitarie?

Si pensi alla vendita da Tizio a Caio di una casa che Tizio ha ereditato da Mevio (in questo caso Tizio sta tacita-

mente accettando l'eredità di Mevio); e si ipotizzi che nei Registri immobiliari non sia stato certificato il passaggio ereditario tra Mevio e Tizio. Supponendo che Caio, a sua volta, rivenda la casa a Sempronio e che, in quella sede, ci si accorga della "catena spezzata" tra Mevio e Tizio e si voglia provvedere a "ripararla", si tratta appunto di effettuare una formalità nei Registri immobiliari (la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di Mevio da parte Tizio, sulla base della vendita che Tizio ha effettuato) ben oltre il termine di 30 giorni decorrenti dalla compravendita da Tizio a Caio.

Ebbene, oggi il Territorio precisa che non vi è alcuna sanzione da applicare: l'argomento in punto di diritto, a supporto di questa affermazione, è che l'accettazione tacita non è operata sulla base di una dichiarazione espresa del chiamato all'eredità, contenuta in un atto redatto con le forme appropriate per essere trascritto nei Registri immobiliari, né è necessariamente correlata a un atto trascrivibile, potendo consistere in un mero comportamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Trasferimenti. L'indicazione di Ceriani

Le Entrate livelleranno l'operato dei propri uffici

In arrivo indicazioni agli uffici delle Entrate per uniformare sull'intero territorio nazionale il trattamento tributario sui trasferimenti di fabbricati strumentali, nonché sull'accettazione dell'eredità da parte di più eredi e sull'accertamento e determinazione della base imponibile in caso di divisione senza conguaglio e successiva vendita del bene attribuito in sede divisionale. Lo ha detto il sottosegretario all'Economia, **Vieri Ceriani**, in risposta a un question time in commissione Finanze ieri alla Camera.

Nel question time era stato evidenziato «come gli uffici dell'agenzia delle Entrate adottino interpretazioni non omogenee, in relazione al trattamento tributario da riservare ai trasferimenti aventi a oggetto fabbricati strumentali, nonché alle fattispecie di accettazione di eredità da parte di più

soggetti coeredi, o ancora relativamente alla materia dell'accertamento e determinazione della base imponibile in caso di divisione senza conguaglio e successiva vendita del bene attribuito in sede divisionale».

Vieri Ceriani ha assicurato l'impegno dell'agenzia delle Entrate «ad avviare un'attenta attività di istruttoria dei comportamenti tenuti dalle proprie strutture territoriali, d'intesa con le competenti direzioni regionali».

Ma «in considerazione della rilevanza delle questioni sollevate», il sottosegretario all'Economia ha riferito che «l'agenzia delle Entrate assicura che saranno fornite le necessarie istruzioni operative volte a evitare difformità nei comportamenti dei propri uffici locali nell'applicazione dell'imposta dovuta sugli atti» da portare in registrazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I tributaristi

«Unico 2012 a fine ottobre»

L'ultima versione degli studi di settore è stata consegnata «solo» nei primi giorni del mese di agosto. Inoltre il 15 ottobre scade il termine per la presentazione della comunicazione dei beni in godimento ai soci e familiari, «nuovo adempimento che richiede tempo e attenzione». Sono questi i motivi che hanno spinto il presidente dell'Int, Riccardo Alemanno, a inviare al ministro dell'Economia, Vittorio Grilli, la richiesta della proroga di Unico al 31 ottobre.

Alemanno, che oggi a Roma incontrerà i vertici dell'agenzia delle Entrate, si dice molto preoccupato per la scadenza (15 ottobre) della comunicazione dei beni ai soci e familiari, poiché adempimento nuovo che presenta ancora difficoltà e incertezze.