

Modello Unico 2005? Soluzione Unica.

- Gli esempi pratici
- La modulistica
- Il software per il calcolo dell'IRPEF

Il Sole 24 ORE

www.ilsol24ore.com

Il Sole **24 ORE**

NORME E TRIBUTI

Guida più CD ROM a soli 6,90 euro oltre il prezzo del quotidiano.

In edicola con **Il Sole 24 ORE**

Il Sole 24 ORE

www.ilsol24ore.com

IMMOBILI & DIRITTO ■ La copertura garantita dalla fideiussione non potrà scattare per pagamenti in «nero»

Sui fallimenti tutela con rischi

Protezione soltanto se è aperta la procedura concorsuale - Ampio spazio alle eccezioni contro l'acquirente

La nuova disciplina sui fallimenti immobiliari presenta alcuni punti critici. Tali da rischiare, al di là delle pur lodevoli intenzioni, di compromettere l'obiettivo di realizzare un'effettiva tutela degli acquirenti: da un lato, i costi della fideiussione e dell'assicurazione che i costruttori dovranno consegnare ad ogni acquirente verranno infatti ribaltati sugli acquirenti, con un inevitabile risultato inflattivo; d'altro lato, i rimedi che la legge appresta per salvaguardare gli acquirenti devono in larga parte essere considerati come insoddisfacenti.

I pagamenti "in nero". È chiaro innanzitutto che la legge può funzionare solo se si ipotizza che tutti i pagamenti che il costruttore percepisce siano "alla luce del sole", scenario che come noto si verifica solo nel non frequente caso delle imprese molto grandi e/o molto corrette. Se c'è "nero" non ci può essere tutela, perché la fideiussione non può garantire se non pagamenti effettuati "ufficialmente"; quindi la nuova legge tanto più funziona quanto meno "nero" scorre sui tavoli della contrattazione immobiliare, ed è quindi facile per il momento (e cioè a meno di improvvisi e sorprendenti cambiamenti di costume) essere completamente pessimisti.

Il limitato campo di applicazione della fideiussione. Gli acquirenti non devono attendersi miracoli dalle fideiussioni che verranno loro consegnate; esse infatti copriranno "solo" il caso del fallimento del costruttore

Per il passato previsto un Fondo di solidarietà

La nuova disciplina di tutela si applicherà ai contratti che avranno ad oggetto edifici la cui costruzione sia stata abilitata da un permesso di costruire "richiesto" in epoca posteriore all'entrata in vigore della nuova legge. Il costruttore alla stipula di questi contratti consegnerà all'acquirente una fideiussione a garanzia del rimborso dei pagamenti effettuati dall'acquirente medesimo nel caso di fallimento.

Ma i costi si scaricheranno su chi acquista le case

La nuova legge ha pensato tuttavia anche a coloro che siano incappati nel fallimento di un costruttore in epoca precedente alla nuova legge; per costoro è stato predisposto un meccanismo di tutela mediante la creazione di un apposito "fondo" che rimborserà i pagamenti effettuati a un'impresa, poi fallita, senza che l'acquirente sia riuscito a ottenere dal costruttore il trasferimento

di proprietà dell'abitazione che era stata promessa in vendita all'acquirente stesso. Più precisamente, beneficiari delle prestazioni del "fondo" potranno essere coloro che sono stati "vittime" di procedure concorsuali non ancora concluse al 31 dicembre 1993 e non aperte dopo la data di entrata in vigore della nuova legge. Questo fondo verrà alimentato con un prelievo a carico dei costruttori che chiedono il rilascio di fideiussioni da consegnare ai loro acquirenti ai sensi della nuova legge: il soggetto che rilascerà la fideiussione (banca, assicurazione o società finanziaria) percepirà dal richiedente (e poi verserà al "fondo"), nel primo anno di applicazione della nuova

legge, un importo pari al 4 per mille del valore della fideiussione; negli anni successivi questa percentuale potrà variare, senza però superare il 5 per mille. In sostanza, si tratta di un costo che verrà a gravare su chi comprerà case nuove da oggi in poi (si veda anche «Il Sole-24 Ore» di ieri), perché su costoro le imprese evidentemente ribalteranno il costo del rilascio della fideiussione. L'accesso alle prestazioni del fondo dovrà essere richiesto, a pena di decadenza, entro sei mesi dal giorno di pubblicazione del decreto con il quale il ministero della Giustizia, di concerto con il ministero dell'Economia, detterà le disposizioni relative alle modalità della domanda.

A.B.U.

I punti critici

I principali aspetti problematici della nuova disciplina dei fallimenti immobiliari

Pagamenti in "nero"	A potere essere coperti attraverso la fideiussione sono solo i pagamenti effettuati ufficialmente
Il campo di applicazione	La fideiussione coprirà solo i casi di fallimento del costruttore
La natura dei fideiussori	Dubbia affidabilità delle finanziarie abilitate a prestare le fideiussioni accanto a banche e assicurazioni
La forma della fideiussione	È possibile la stipula anche in forma non autonoma con possibili contestazioni dei pagamenti da effettuare

deiezioni delle società calcistiche) a chiunque abbia un minimo di esperienza professionale che, nell'ambito delle finanziarie, accanto a soggetti di indubbia moralità, prosperano (e ancor più da oggi prospereranno) soggetti completamente privi di patrimonio, la cui solvibilità è almeno incerta e la cui disponibilità ad aderire a richieste di rilascio di garanzie senza op-

portare riserve (anche ai richiedenti più improbabili) è inversamente proporzionale alla disponibilità ad accogliere le richieste di escussione delle fideiussioni rilasciate.

La fideiussione non è a "prima richiesta". Se la legge impone che la fideiussione sia rilasciata con la clausola di rinuncia del fideiussore alla preventiva escussione del debitore principale, la legge non pretende invece che la fideiussione sia rilasciata nella forma cosiddetta di "prima" o a "semplice" richiesta, e cioè nella forma del contratto autonomo di garanzia.

Se la fideiussione è autonoma, il fideiussore deve pagare il creditore (e cioè, nel nostro caso, l'acquirente "tradito" o comunque compromesso dal costruttore) senza discutere. Se invece la fideiussione non è autonoma, il fideiussore può rifiutare il pagamento sollevando al creditore tutte le contestazioni che avrebbe potuto sollevare il debitore principale (il costruttore, nel nostro caso); ad esempio, visto che la fideiussione (in quanto elemento "accessorio" del credito) è valida solo se valido il rapporto garantito (articolo 1959 del Codice civile), se il fideiussore solleva eccezioni circa la validità del contratto garantito, il creditore può dire addio alle sue ragioni. E c'è da scommettere che i fideiussori più spregiudicati faranno di tutto per costringere gli acquirenti a liti defatiganti e costose per spuntare infine ridicoli accordi transattivi.

ANGELO BUSANI

ENRICO BRONZO

FISCO COSTITUZIONE

di Enrico De Mita

Per le Onlus sconti variabili

La Corte costituzionale (ordinanza 181/2005) ha dichiarato manifestamente infondata la questione di legittimità dell'articolo 8 della legge 266/91 che esenta gli atti connessi all'attività istituzionale degli enti di volontariato, come le Onlus, dal pagamento dell'imposta di registro e non dell'Iva.

La questione era stata sollevata (per violazione degli articoli 3 e 53 della Costituzione) dalla Commissione tributaria provinciale di Lucca per questi motivi: anche se l'acquisto è il medesimo e l'attività istituzionale è la medesima, l'agevolazione viene accordata in base a un elemento accidentale, l'essere il soggetto cedente assoggettato o meno all'Iva. Se una Onlus compra un'autoambulanza con un atto tassabile, per la soggettività del cedente, con l'imposta di registro, viene esonerata dal pagamento dell'imposta, in virtù dell'articolo 8 che concerne tutti gli atti e quindi anche gli acquisti degli immobili, connessi all'attività istituzionale dell'ente di volontariato. Se l'acquisto viene effettuato in regime Iva, si applica l'ali-

quota del 20 per cento. Bisogna dire che il Fisco aveva accolto in un primo momento l'estensione dell'esenzione anche agli atti colpiti dall'Iva, ma poi aveva cambiato orientamento. Vi sono ragioni pratiche alla base della questione, ma la Commissione tributaria di Lucca aveva invocato a proprio favore una giurisprudenza della Corte costituzionale che aveva sostenuto l'estensione dell'esenzione, in presenza della piena omogeneità delle situazioni poste a confronto, ma all'interno della stessa imposta.

Il punto nodale dell'ordinanza della Commissione di Lucca è di assumere l'alternativa fra Iva e imposta di registro come un unitario campo di imposizione, che consentirebbe l'estensione delle esenzioni da un'imposta all'altra. Ma va osservato che nel nostro ordinamento l'alternativa fra Iva e Registro non dà luogo a un unitario campo di imposizione all'interno del quale si possa invocare l'estensione di regimi agevolativi secondo i criteri offerti dalla giurisprudenza costituzionale.

L'imposta di registro esisteva prima dell'Iva e quando questa è stata introdotta è stato previsto il pagamento della sola imposta fissa, per evitare una doppia imposizione. Questo profilo non è affrontato nella decisione di manifesta infondatezza della Corte, la quale riconosce che la prospettazione dell'ordinanza di remissione è attenta solo

richiesta di avere lo stesso trattamento di un medesimo bene. Difatti le esenzioni Iva sono previste in ragione delle operazioni effettuate e non in ragione dei soggetti obbligati. Il problema della parità di trattamento andava forse collocato, nella disciplina dell'Iva, dove questa tratta delle operazioni esenti da imposta, specificamente «le cessioni fatte ad enti pubblici, associazioni riconosciute o fondazioni aventi finalità esclusivamente di assistenza benefica, educazione, istruzione, studio, ricerca scientifica e Onlus che siano gratuite e rientrino nell'attività propria dell'impresa» (articolo 10, Dpr 633/72).

La tesi della Commissione di Lucca avrebbe dovuto censurare un'esenzione Iva prevista solo per le operazioni gratuite. Il che sarebbe, però, fuori della logica del tributo non dà luogo a un unitario campo di imposizione all'interno del quale si possa invocare l'estensione di regimi agevolativi secondo i criteri offerti dalla giurisprudenza costituzionale.

Un modo forse discutibile per aggirare la difficoltà del regime di esenzione.

Le agevolazioni sul Registro non si estendono per omogeneità all'Iva

Le altre questioni aperte / Il programma di fine legislatura

Il condominio cerca il riordino

In lista d'attesa il progetto di legge quadro per il governo del territorio

ROMA ■ Con il decreto sui fallimenti immobiliari un'altra pietra miliare è stata posta sulla strada delle riforme nel settore del real estate nazionale. Dopo che a maggio, con la legge di conversione del decreto legge sulla competitività, erano state introdotte profonde modifiche alla disciplina del processo esecutivo, in particolare nelle procedure immobiliari.

La riforma più attesa diventa ora quella della disciplina del condominio, attualmente all'esame del Senato. La normativa è invocata da decenni dato che le regole attuali si basano sul Codice civile del 1942. In oltre 60 anni le innumerevoli liti tra condomini hanno trovato una disciplina più dalle consolidate pronunce giurisprudenziali che dal dettato normativo, con conse-

guente aumento delle controversie. Tra le proposte presenti nel testo del Ddl 1708 c'è la modifica dell'articolo 1138 del Codice civile con l'introduzione dell'obbligo della sottoscrizione del regolamento di condominio da parte di ogni votante alla assemblea. Spesso proprio l'ignoranza di questo testo — a volte anche della sua esistenza — genera evitabili tensioni tra condomini.

Un altro progetto che sta suscitando molte aspettative è il "piano casa" presentato dal ministero delle Infrastrutture lo scorso 21 maggio, insieme alla proroga de-

gli sfratti. Quest'ultima, con l'esclusione di alcune grandi città, ha previsto per le famiglie coinvolte dal fenomeno un "buono casa" di 10mila euro allorché riescano a stipulare nuovi contratti di locazione entro il 30 settembre 2005. Tornando al piano casa, attualmente all'esame del ministero dell'Economia, sono cinque le proposte contenute nel

testo. La più rivoluzionaria è la deduzione completa dei canoni pagati per gli inquilini con un reddito fino a 50mila euro. In cambio il Governo spera di incassare il gettito fiscale dei tanti contratti di locazione attualmente stipulati in nero, per la Guardia di Finanza il 20% del totale. Poi ci sono le proposte di raddoppiare la detrazione degli interessi

sui mutui ipotecari per la prima casa da 3.615,20 a 7.200 euro; di introdurre sgravi totali Irpef per i proprietari che affittano a canone agevolato alle categorie disagiate; di estendere a tutti i Comuni i bonus previsti per le locazioni a canone agevolato e di aumentare dal 30 al 35% la riduzione del reddito imponibile derivante dai canoni per le locazioni agevolate.

Un'attesa simile alla riforma del condominio c'è per la legge quadro per il governo del territorio presentata il 30 maggio 2001 alla Camera da Umberto Bossi.

DOMANI SUL SOLE-24 ORE

La guida completa al condominio

Dal «piano» per la riforma alle regole sull'assemblea e le spese

PREVIDENZA ■ Il decreto attuativo fa i conti con le nuove regole

Frenata sull'anticipo del Tfr

Il passaggio dall'attuale accantonamento del Tfr al conferimento alle forme pensionistiche complementari appare di difficile gestione. Da una parte c'è la consapevolezza che, senza finanziamenti adeguati, queste forme resteranno sempre al palo, dall'altra occorre garantire le aspettative dei lavoratori e compensare la perdita di liquidità dei datori. L'equilibrio non è facile da trovare come dimostra il travagliato iter del decreto attuativo della delega previdenziale. Ancora ieri il ministro del Lavoro, Roberto Maroni, come anticipato in una lettera al «Sole-24 Ore», ha ribadito l'intenzione di portare il provvedimento al Consiglio dei ministri la prossima settimana. Secondo Maroni il provvedimento verrà approvato entro fine mese.

L'interesse sulla materia è fortemente condizionato dal timore di molti lavoratori di non essere adeguatamente (e temporaneamente) informati sulle modalità di adesione. Il meccanismo fin qui ipotizzato di conferimento del Tfr ai fondi si snoda su due modalità: ■ esplicita, se il lavoratore indica la forma di previdenza complementare alla quale conferire tutto il Tfr maturando o esprime la volontà di mantenerlo in azienda; ■ tacite, se il lavoratore — nei sei mesi

dalla data che sarà indicata dal decreto — non si esprime. In questo caso, a decorrere dal mese successivo alla scadenza dei sei mesi, il datore trasferirà il Tfr maturando alla forma pensionistica collettiva istituita dal contratto collettivo, salvo che nei primi cinque mesi del periodo di moratoria sia intervenuto un diverso accordo aziendale per destinare il Tfr a uno dei fondi istituiti dalle regioni o in base a contratti o accordi

Previsti requisiti rigidi se c'è l'adesione ai fondi

di collettivi. Qualora coesistessero più forme pensionistiche il Tfr, dovrebbe essere versato a quella individuata dalle parti o, in mancanza di accordo, a quella alla quale l'azienda abbia aderito con più lavoratori. Solo in assenza di una forma di previdenza complementare collettiva e in mancanza di accordo il datore di lavoro trasferirà il Tfr, per il quale il lavoratore non ha espresso opzioni, alla forma pensionistica complementare istituita all'Inps.

Per la scelta occorrerà anche un confronto fra le attuali disposizioni dell'articolo 2120 del Codice civile che consente, a certe condizioni, al prestatore d'opera di ottenere anticipazioni sul Tfr maturato e le previsioni inserite nel nuovo meccanismo di conferimento. Anche in caso di adesione ai fondi di previdenza complementare è, infatti, consentito chiedere un'anticipazione della posizione maturata, ma a condizioni che sembrano più rigide delle attuali. La richiesta potrà essere avanzata dopo otto anni di iscrizione e per non più del 50%, per l'acquisto della prima casa, mentre potrà in qualsiasi momento essere chiesta un'anticipazione fino al 75% per affrontare spese per terapie e interventi sanitari gravissimi di assicurato, coniuge e figli. Per altri, non identificati, motivi potranno, invece, essere chieste anticipazioni, dopo almeno otto anni di iscrizione, per un importo non superiore al 30% della posizione maturata. Questa previsione andrà, pertanto, a sostituire la possibilità di chiedere anticipazioni per motivi legati a congedi parentali e assenze per gravi ragioni di famiglia.

M.R.G.

GIUSTIZIA ■ Per la Cassazione le alternative al carcere sono a tutela della persona

Affidamento anche per i clandestini

Polizia municipale, sanzioni senza ingiunzione

ROMA ■ Le sanzioni irrogate dalla polizia municipale, per le violazioni al Codice della strada, devono essere rimosse solo con la cartella di pagamento e non a mezzo ingiunzione. Lo ha stabilito il giudice di pace di Taranto, con la sentenza 1931 del 10 maggio 2005. Secondo il giudice di pace, nel caso di irrogazioni di sanzioni amministrative, «la procedura da seguire per il recupero coattivo delle somme dovute non è quella di cui all'articolo 2 del Regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, bensì quella di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689 (che prevede, in sede di esecuzione forzata, l'iscrizione a ruolo del credito vantato e la conseguente emissione della cartella esattoriale)».

Nel caso in esame, però, il giudice non

Polizia municipale, sanzioni senza ingiunzione

tiene conto del fatto che l'ente locale può, con regolamento, disciplinare la modalità di gestione delle entrate. L'articolo 52 del decreto legislativo 446/97, espressamente, enuncia che il recupero coatto avviene mediante ruolo, se la riscossione viene affidata a un concessionario-esattore, altrimenti, mediante ingiunzione fiscale se svolta in proprio dall'ente locale o dai soggetti abilitati iscritti all'Albo del ministero delle Finanze. L'ingiunzione, alternativa alla riscossione a mezzo ruolo, veniva utilizzata per il recupero delle entrate patrimoniali. L'articolo 52 ne ha, però, esteso l'ambito di applicazione a tutte le entrate locali, sia tributarie che extratributarie.

SE.TRO.

Polizia municipale, sanzioni senza ingiunzione

giuoco extracomunitario. I giudici avevano ritenuto che, essendo stato espulso con decreto del prefetto, non esistevano valide prospettive di reinserimento sociale sul territorio. La Corte ha, invece, stabilito che «il regime delle misure alternative alla detenzione in carcere» può «essere applicato anche allo straniero entrato illegalmente in Italia e colpito da provvedimento di espulsione amministrativa operante solo dopo l'esecuzione della pena». Le norme che riguardano le misure alternative «sono dettate a tutela della dignità della persona umana, in sé considerata e protetta indipendentemente dalla circostanza della liceità o non della permanenza nel territorio italiano». Un'eventuale disparità di trattamento normativo sarebbe così indubbiamente contraria ai principi di uguaglianza e al canone della ragionevolezza dettati dalla Costituzione.

che il clandestino sia stato raggiunto da un decreto di espulsione, che lo allontanerà dal nostro Paese quando avrà scontato la sua pena: la risocializzazione non può essere ristretta all'interno di connotati "nazionalistici". Non c'è differenza se la rieducazione del detenuto, insomma, darà frutti in Italia o all'estero. La sentenza ha annullato un'ordinanza del tribunale di sorveglianza di Bologna, con la quale venivano negate le richieste di affidamento in prova al servizio sociale, di affidamento terapeutico, di semilibertà e di detenzione domiciliare presentate da un