



Finanziaria 2007. Invio degli avvisi bonari senza consenso del contribuente **Pag. 28**

Armonizzazione. Kovacs rilancia sul Fisco Ue **Pag. 29**

Consiglio dei ministri. Venerdì un Dl per le proroghe di fine anno **Pag. 33**

Giustizia. La Cassazione non cede sulla custodia cautelare **Pag. 35**

Mercoledì 20 Dicembre 2006

www.ilssole24ore.com/norme

La manovra 2007. La Finanziaria amplia la possibilità di tassazione sulla base dei riferimenti catastali rivalutati

Cessioni immobiliari più leggere

Il «prezzo valore» opera in tutti i casi in cui l'acquirente è un privato

Angelo Busani

Cambia, per la terza volta in meno di un anno, la base imponibile nei contratti di compravendita cui si applica la tassazione con l'imposta di registro. Infatti, la legge finanziaria per il 2007 dispone, al comma 309, che il principio del cosiddetto "prezzo-valore" — in base al quale la tassazione si opera sulla rendita catastale rivalutata e non sul prezzo dichiarato — si applicherà a tutte le compravendite che si tassano con l'imposta di registro e che abbiano (chiunque sia il venditore)

te che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento, indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto.

Al di fuori dell'ambito di applicazione del sistema del "prezzo-valore" rimaneva dunque applicabile la disciplina "tradizionale", in base alla quale il valore imponibile dei contratti soggetti all'imposta di registro era rappresentata dal prezzo dichiarato. L'azione di accertamento di valore degli uffici fiscali era paralizzata (con la possibilità peraltro del fisco di contestare l'eventuale occultazione del corrispettivo) dal fatto che il prezzo dichiarato fosse posizionato a un importo pari o superiore rispetto al prodotto ottenuto moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti.

Tuttavia, per effetto dell'articolo 35, comma 23-ter del Dl 223/06, introdotto dalla legge di conversione 248/06, l'impeachment all'azione di accertamento di valore (qualora il valore o il corrispettivo dichiarato nel contratto non fosse inferiore alla rendita catastale rivalutata) è rimasto applicabile ai soli contratti stipulati in base all'articolo 1, comma 497 della legge 266/05, vale a dire ai soli contratti a titolo oneroso aventi a oggetto il trasferimento di una abitazione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, nei quali l'acquirente richieda al notaio l'applicazione del cosiddetto regime del "prezzo-valore".

In altri termini, il sistema di valutazione catastale, da questa estate, è stato limitato al solo ambito delle compravendite

stipulate in base al principio del "prezzo-valore", mentre ogni altro tipo di compravendita è stato assoggettato al principio di libera valutabilità da parte degli uffici, senza che l'azione di accertamento di valore sia paralizzata dai parametri catastali.

La novità della Finanziaria 2007 è dunque che si amplia l'ambito dell'applicabilità del "prezzo-valore" (e quindi della valutazione catastale, con un effetto di minor tassazione per gli acquirenti, a causa della base imponibile inferiore). Invece, nella legislazione vigente il perimetro è rappresentato dalle compravendite che vedano un soggetto privato (non agente come imprenditore, artista o professionista) sia nel ruolo di venditore che nel ruolo di acquirente.

Con la Finanziaria del 2007 sarà dunque sufficiente, per applicare il "prezzo-valore", che si tratti di una compravendita soggetta a imposta di registro con un acquirente-persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione. Pertanto, rispetto a prima, saranno soggette a "prezzo-valore", e quindi a tassazione sulla base della valutazione catastale e non del prezzo dichiarato, tutte le compravendite con acquirente persona fisica e che abbiano quale parte venditrice:

- un soggetto non Iva e non persona fisica (si pensi a una società semplice, a una associazione, a una fondazione eccetera);
- un soggetto Iva che effettui una cessione in regime di Iva esente e quindi con l'applicazione dell'imposta di registro in modo proporzionale (si pensi alla cessione del costruttore dopo quattro anni dall'ultimazione dei lavori o alla cessione effettuata da una impresa non costruttrice).

SU INTERNET



SPECIALE ONLINE SULLA MANOVRA

Nello speciale dedicato alla Finanziaria per il 2007, il sito Internet del Sole-24 Ore presenta tutte le novità della manovra, il resoconto dell'attività parlamentare e il testo del maxi-emendamento composto di 1.365 commi, attualmente all'esame della Camera. I contenuti del disegno di legge vengono esaminati presentando le novità per argomento e in ordine alfabetico, per facilitare la consultazione. Lo speciale si completa con una sezione dedicata alla cronaca e con i documenti. La cronaca permette di seguire giorno per giorno gli eventi italiani ed europei che hanno riflessi sul disegno di legge finanziaria, mentre i documenti comprendono il testo della manovra d'autunno (Dl 262/06, convertito dalla legge 286/06), il Dpef 2007-2001 e la relativa nota di aggiornamento, il piano del viceministro dell'Economia Vincenzo Visco contro l'evasione fiscale.

www.ilssole24ore.com

Preliminari registrati anche dal mediatore

La Finanziaria per il 2007 mette di nuovo i mediatori immobiliari nel mirino, con una pluralità di disposizioni che mirano all'emersione di imponibile sommerso.

Vengono innanzitutto disposte alcune innovazioni rispetto alla disciplina introdotta quest'estate dalla legge 248 di conversione del Dl 223/06 circa l'indicazione nel rogito della sussistenza dell'intervento di un mediatore e del compenso. Viene ora prescritto che vanno riportati:

- i dati identificativi del titolare dell'agenzia, se persona fisica, o la denominazione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante, se si tratta di un'agenzia di mediazione esercitata in forma societaria, ovvero i dati del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la società di mediazione;
- il codice fiscale o la partita Iva dell'agenzia di mediazione;
- il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di commercio di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la società di mediazione;
- l'ammontare del compenso al mediatore e modalità di pagamento (assegno, bonifico, contante eccetera).

L'omessa, incompleta o mendace indicazione di questi dati comporta una sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro e la tassazione degli beni trasferiti in base al loro valore venale in comune commercio e non sulla base

della rendita catastale rivalutata. Se il mediatore non è iscritto al ruolo degli agenti di affari in mediazione (legge 39/89) il notaio è obbligato alla segnalazione all'agenzia delle Entrate.

Ancora, gli agenti di affari in mediazione diventano obbligati alla registrazione dei contratti preliminari non autenticati stipulati in conseguenza dell'esplicazione della loro attività. L'obbligo di registrazione in questione comporta che gli agenti immobiliari divengono solidalmente responsabili per il pagamento delle imposte dovute in base ai contratti preliminari (e delle sanzioni da scontare in caso di mancata registrazione).

Dunque, per effetto della Finanziaria 2007, divengono obbligati a registrare il contratto preliminare, oltre a coloro che lo stipulano, sia il notaio che lo autentica (ma non il notaio che riceve il contratto preliminare non nell'esercizio del pubblico ufficio) sia il mediatore con la cui assistenza il preliminare è concluso.

Registrare il contratto preliminare significa scontare il 3% sul valore dell'acconto (a meno che si tratti di un acconto soggetto a Iva) oppure lo 0,5% sul valore della caparra confirmatoria. Quanto pagato in sede di contratto preliminare viene poi recuperato in sede di rogito (dalla cui tassazione si sottrae quanto pagato per il preliminare), a meno che si tratti di un rogito soggetto a Iva. In quest'ultimo caso, la tassazione scontata in sede di preliminare non è recuperabile.

A. Bu.



Oggi è l'ultimo giorno per il saldo

Oggi ultimo giorno per il saldo Ici. Ieri a Napoli lunghe code di contribuenti agli sportelli postali (nella foto Galleria Umberto)

Corte costituzionale

Ici e no profit, solo il possesso dà l'esenzione

Luigi Lovecchio

L'esenzione Ici — prevista per gli enti non commerciali dall'articolo 7, lettera i) del decreto legislativo 504/92 — presuppone che l'ente, oltre che utilizzatore dell'immobile, ne sia anche possessore, pur in assenza di disposizioni specifiche del regolamento comunale. Lo precisa l'ordinanza 429/06 della Corte costituzionale, giunta ieri a ridosso della scadenza del saldo Ici.

Le regole e la Cassazione

In base all'articolo 7, lettera i) sono esenti da Ici gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, destinati esclusivamente alle attività ivi indicate. L'articolo 59, lettera c) del decreto legislativo 446/97 dispone che i Comuni possono con proprio regolamento stabilire che l'esenzione si applichi esclusivamente ai fabbricati e «a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale». Secondo l'interpretazione più diffusa, suffragata anche dalle Finanze (risoluzione 2/1994), la clausola regolamentare avrebbe la finalità di restringere l'esenzione degli enti non commerciali sotto due profili: limitandola ai soli fabbricati; imponendo il possesso del bene da parte degli stessi enti, nel presupposto che per l'articolo 7 fosse sufficiente l'utilizzo.

La Cassazione ha affermato che l'esenzione degli enti richiede sempre il duplice requisito di possesso e utilizzo da parte del soggetto no profit (sentenza 18549/03). Tuttavia, con l'ordinanza 11426/05, i giudici, muovendo dall'articolo 59 del decreto 446/97, erano stati indotti a dubitare del precedente orientamento. Per risolvere il problema interpretativo, la Corte ha sollevato due eccezioni di illegittimità: violazione dell'articolo 23 della Costituzione, poiché i

Comuni non potrebbero intervenire in tema di esenzione, trattandosi di materia riservata al legislatore statale; violazione dell'articolo 3, per irragionevolezza di un'agevolazione che sembra ammettere all'esenzione anche un privato che concede in locazione l'immobile all'ente non commerciale.

L'ordinanza della Consulta

La Corte costituzionale, nel dichiarare infondata la questione, ha aderito alle precedenti pronunce della Cassazione. Secondo questa tesi, dunque, l'articolo 59 avrebbe lo scopo di un lato di limitare l'esenzione ai soli fabbricati, dall'altro di confermare il requisito secondo cui l'ente no profit deve anche possedere l'immobile. La Consulta non sembra invece dubitare della legittimità di una disposizione statale che consente ai Comuni di intervenire in materia di esenzione. Il quadro che si delinea sembra definitivo. A prescindere dai regolamenti comunali, in tutti i casi in cui un immobile è posseduto da un soggetto diverso da un ente non commerciale, l'esenzione dell'articolo 7, lettera i) non spetta mai e l'Ici va pagata. I Comuni non sembrano poter modificare questa situazione, allargando ad esempio in via regolamentare l'esenzione, poiché secondo la Cassazione sarebbe di materia riservata al legislatore.

La ritenuta sugli interessi

Con l'ordinanza 428/06, la Corte costituzionale ha poi confermato la legittimità della disposizione interpretativa dell'articolo 14 della legge 28/99, sull'applicazione della ritenuta d'imposta agli interessi bancari corrisposti agli enti locali. È stata rigettata l'eccezione secondo cui la disposizione riguarderebbe solo il periodo successivo al 1° luglio 1998, entrata in vigore della riforma dei redditi di capitale.

Emergenza abitativa. Rinvio delle procedure per 18 mesi

Primo sì al congelamento degli sfratti

Massimo Frontera
ROMA

Primo via libera al disegno di legge sfratti. L'Aula della Camera ha dato ieri l'ok, con modifiche, al testo che concede altri otto mesi alle famiglie disagiate sotto sfratto. Il provvedimento passa ora al Senato.

La proroga sale a 18 mesi per chi occupa alloggi di grandi proprietari immobiliari (ad esempio enti pubblici o società assicuratrici). La misura è rivolta ai nuclei familiari sotto sfratto per scadenza del periodo di affitto, con reddito lordo di almeno 27mila euro e che abbiano fra i componenti anche persone di oltre 65 anni o malati terminali o portatori di handicap,

con oltre il 66% di invalidità. Una modifica in Commissione aveva già incluso anche i conduttori con figli fiscalmente a carico.

L'Aula della Camera ha confermato l'impianto della parte d'urgenza del testo — il congelamento degli sfratti — mentre ha introdotto modifiche sulla parte che prevede misure strutturali per creare nuovi alloggi.

Fra le principali novità, contenute in altrettanti emendamenti approvati, c'è l'allungamento dei tempi (da 45 giorni a tre mesi) per definire il piano straordinario di edilizia residenziale pubblica previsto dall'articolo 3. Lo stesso emendamento (3.11) muta anche il soggetto gestore: non più i Co-

muni d'intesa con le Regioni, bensì le Regioni (e Province autonome) su proposta degli Enti locali. Il nuovo testo precisa che il piano sarà triennale.

Novità anche per il programma nazionale di edilizia residenziale pubblica, previsto all'articolo 4, che un emendamento (4.62) impone venga sostenuto con risorse finanziarie da reperire «nell'ambito degli stanziamenti già disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica». Modifica che sembra spegnere in partenza le ambizioni di creare un soddisfacente stock di alloggi per l'affitto. Intanto, con un altro emendamento, il piano «20mila

alloggi in affitto» incassa una proroga della scadenza: fino al 27 maggio 2007. Il Ddl si arricchisce di un nuovo provvedimento attuativo: l'emendamento 4.020 prevede la definizione di alloggi sociali (con decreto delle Infrastrutture entro 60 giorni). Infine, fra gli emendamenti approvati ha trovato spazio anche una proroga per i contratti di affitto di teatri.

Il Ddl approda a Palazzo Madama a 40 giorni dal via libera da parte del Consiglio dei ministri; ma a diversi mesi dal varo del decreto legge che la scorsa estate causò contrasti fra i ministri interessati, per poi cadere, proprio in Senato, per pregiudiziale di costituzionalità.

I cambiamenti

La proroga

Sospensione di otto mesi per gli sfratti per finita locazione di nuclei familiari disagiati economicamente o socialmente nei Comuni capoluogo di provincia, in quelli a essi confinanti con oltre 10mila abitanti e in quelli ad alta tensione abitativa. Per chi occupa alloggi di grandi proprietari (oltre 100 unità) il termine è 18 mesi. Hanno diritto alla proroga famiglie con reddito complessivo lordo di 27mila euro e con ultrasessantacinquenni oppure malati terminali o portatori di handicap (invalidità di oltre il 66%) o figli che sono fiscalmente a carico.

Le novità della Camera

Sono stati stabiliti termini più lunghi per definire il piano straordinario di edilizia residenziale pubblica (da 45 giorni a tre mesi) previsto dall'articolo 3. Cambiano anche i titolari dell'iniziativa: non più i Comuni d'intesa con le Regioni, ma le Regioni (e le Province autonome) su proposta degli enti locali. Un altro emendamento che è stato approvato dalla Camera impone che il programma nazionale di edilizia residenziale pubblica (articolo 4) debba contenere una stima delle risorse necessarie, ma nel quadro dei finanziamenti disponibili, senza nuovi oneri.

IL PAESE È PICCOLO. LA GENTE MORMORA. PER FORTUNA CI SIAMO NOI AD ASCOLTARLA.

