

FISCO

Dre Liguria. L'intestataro dell'immobile mantiene il bonus quando acquista per sé

Anche al «fiduciario» spetta l'agevolazione prima casa

Il fisco riconosce il beneficio al contratto di affidamento

Angelo Busani

► Può domandare l'agevolazione "prima casa" la persona fisica che sia già intestataria di una abitazione quale «affidatario fiduciario»: è quanto affermato dalla Agenzia delle entrate (Dre Liguria) nella risposta all'interpello 903-124/2014.

Si tratta di un'affermazione importante, per diverse ragioni. Anzitutto, perché la stessa conclusione si potrebbe ripetere per un trustee persona fisica: ad esempio, se Tizio, svolgendo il ruolo di trustee (o di affidatario fiduciario), è intestatario di una abitazione, quando per Tizio si tratta di acquistare un'abitazione non nella sua qualità di trustee (o di affidatario), ma per il suo personale patrimonio, l'agevolazione "prima casa" non può essergli impedita a causa della cosiddetta preesistenza di un'altra abitazione.

L'importanza della risposta all'interpello sta anche nella considerazione che si tratta di una delle primissime volte nelle quali l'Amministrazione finanziaria osserva l'istituto dell'affidamento fiduciario, e oltre a disporre in ordine alla tassazione applicabile, ne offre un sostanziale riconoscimento anche sotto il profilo civilistico. Ma cos'è dunque l'affidamento fiduciario?

Un «trust all'italiana»

Brevemente, si potrebbe dire

che l'affidamento fiduciario è una specie di "trust all'italiana". Volendolo definire, si potrebbe dire che è un contratto con il quale uno o più soggetti (gli affidanti) convengono con un altro soggetto (detto affidatario) un "programma" con il quale determinati beni (che vengono intestati all'affidatario) sono indicati come destinati, in esito a tale programma, a favore di uno o più beneficiari.

In altri termini, Tizio affida a Caio un determinato bene affinché egli lo destini al fine concordato con Tizio e, al termine di questo "programma", il bene in questione (e/o il ricavato dalla sua gestione o alienazione) venga attribuito a un determinato beneficiario.

Ad esempio, si potrebbe immaginare che due coniugi affidino un appartamento a un loro figlio affinché, in previsione dell'avanzare dell'età degli affidanti e della loro progressiva incapacità di gestire il loro patrimonio, il figlio affidatario lo gestisca (riservandosi anzitutto ad abitazione dei genitori, ma potendolo poi anche locare o addirittura vendere) e, al termine del programma, lo attribuisca in proprietà, in ipotesi, ai nipotini degli affidanti.

Quando dunque l'agenzia delle Entrate attesta che all'affidatario compete l'agevolazione "prima casa" se compra un'abitazione per sé, avendone un'altra intestata nella sua qualità di affidatario, con ciò riconosce che i beni affidati costituiscono un patrimonio separato rispetto al patrimonio personale dell'affidatario: in altri termini, il contratto di affidamento fiduciario viene ritenuto in grado di originare una separazione patrimoniale, e di isolare così le sorti

dei beni affidati rispetto ai beni personali dell'affidatario.

Il vincolo di destinazione

Non è difficile intravedere in questa situazione le medesime caratteristiche del cosiddetto «vincolo di destinazione» che si può attuare ai sensi dell'articolo 2645-ter del Codice civile; e, in effetti, i contratti di affidamento fiduciario spesso sono stipulati in appoggio a questo riferimento normativo, anche se in effetti esiste un autorevole



QUOTIDIANO DEL FISCO

Le semplificazioni fiscali e i loro effetti per i professionisti

Sul Quotidiano del Fisco tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore sui tributi.

Nell'edizione online oggi:

- un approfondimento di Luca De Stefano sulla semplificazione delle regole sulle spese di vitto e alloggio dei professionisti;
- un'analisi di Gian Paolo Tosoni sui professionisti e il 730 precompilati;
- un articolo di Laura Ambrosi sulla natura delle spese di sponsorizzazione nell'ultima ordinanza della Cassazione

avalo della dottrina per l'allestimento di contratti di affidamento fiduciario capaci di originare una separazione patrimoniale a prescindere dal loro riferirsi al disposto dell'articolo 2645-ter del Codice civile.

Indubbiamente, intendere gli effetti del contratto di affidamento fiduciario come se fosse un vincolo di destinazione aiuta la loro tassazione e pure l'effettuazione della conseguente pubblicità immobiliare: sotto il profilo tributario, la Direzione regionale delle Entrate della Liguria ha già stabilito che sia sotto il profilo delle imposte indirette (interpello protocollo n. 903/1136 del 23 maggio 2012) che sotto il profilo delle imposte dirette (interpello protocollo n. 14896/2012 del 3 luglio 2012) il contratto di affidamento fiduciario è da trattare sostanzialmente come se fosse un trust.

La pubblicità immobiliare

Sotto il profilo della pubblicità immobiliare, infine, nel caso che ha dato luogo alla risposta della Dre Liguria all'interpello 903-124/2014, il Servizio di pubblicità immobiliare di Genova ha consentito:

a) una trascrizione, "contro" gli affidanti e a favore del patrimonio destinato che è stato denominato «Fondo Alfa» (il nome è di fantasia, al quale è stato assegnato un codice fiscale numerico), di un atto qualificato come «trasferimento a fondo affidato ad affidamento fiduciario»;

b) una contemporanea annotazione, sempre a favore del Fondo Alfa e contro gli affidanti, di un «vincolo di gestione del fondo affidato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'identikit

01 | I NUMERI
Assosoftware, l'organizzazione aderente a Confindustria dei produttori italiani di programmi gestionali e fiscali, riunisce 111 imprese, con quattro miliardi di fatturato complessivo e 17mila dipendenti. Rilevante l'indotto: i software vengono forniti a oltre mezzo milione

di aziende e, tramite 150mila intermediari, a milioni di micro-imprese e lavoratori autonomi

02 | LA PIATTAFORMA
Il «Software Hub» costituisce una piazza virtuale d'incontro per il transito e lo scambio di tutto il flusso di documenti tra soggetti sia pubblici sia privati

Adempimenti. Progetto Assosoftware Al via l'hub unitario per le fatture online

Elio Silva

► A pochi giorni dall'entrata in vigore dell'obbligo di fatturazione elettronica per le pubbliche amministrazioni Assosoftware, l'organizzazione di rappresentanza dei produttori italiani di software gestionali e fiscali (aderente a Confindustria), porta ai nastri di partenza una piattaforma, denominata «Software Hub», che si propone come sistema unificato di transito per tutti i documenti di clienti e fornitori, sia pubblici che privati.

La novità, figlia di una società consortile costituita ad hoc tra gli imprenditori del settore, è stata presentata ieri durante l'assemblea del ventennale di Assosoftware, associazione nata a Rimini nel 1994, che ha scelto, non a caso, l'auditorium della comunità di San Patrignano, sulle colline romagnole, per ripiegare le tappe salienti della propria storia e lanciare le sfide del futuro.

«Abbiamo sempre tenuto la barra fissa sull'innovazione», ha affermato Bonfiglio Mariotti, socio fondatore e presidente dell'organizzazione. «La lungimiranza nel credere alle potenzialità della tec-

nologia ha pagato e oggi possiamo presentarci più forti nei risultati, come anche nel ruolo che svolgiamo per il Paese».

Un ruolo che ha consentito di accompagnare senza traumi eccessivi il progressivo incremento del peso dell'informatica negli adempimenti normativi. Ora, però, l'accelerazione sulle fatture elettroniche impone un nuovo salto di qualità.

«Con Software Hub - ha spiegato Roberto Bellini, direttore generale di Assosoftware - abbiamo realizzato una comunità virtuale d'incontro per tutti gli utilizzatori di programmi gestionali. Questo consentirà di risparmiare tempo e risorse e di ridurre a un livello prossimo allo zero il margine di errore nella registrazione delle fatture».

L'assemblea degli imprenditori ha, però, sottolineato l'opportunità di due misure: una fase transitoria nell'applicazione del nuovo obbligo e la previsione di un credito d'imposta per quanti, su base volontaria, vogliono estendere la fatturazione elettronica a tutto il flusso di documenti tra le imprese private.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Enti locali. Via libera in Consiglio

Milano, sconti Tasi ai redditi più bassi ma restano i rincari

Gianni Trovati

MILANO.

► L'accoppiata fra aliquota aggiuntiva sugli altri immobili e detrazioni per l'abitazione principale riservate a chi non dichiara più di 21mila euro all'anno sopravvive al passaggio in consiglio comunale della Tasi di Milano, ma Palazzo Marino rimodula le detrazioni al rialzo e introduce lo sconto per i figli (20 euro per figlio convivente fino a un massimo di 60 euro); via libera anche all'assimilazione all'abitazione principale per i comodati gratuiti a figli e parenti, a patto che l'Isce del nucleo familiare non superi i 5mila euro.

Morale della favola: le case di basso valore, che non hanno mai pagato l'Imu grazie alle detrazioni fisse che accompagnavano la vecchia imposta, continueranno in larga maggioranza a essere esenti anche dalla Tasi, anche perché sono in genere abitate da famiglie con redditi bassi, ma il nuovo tributo si aggiungerà al conto dell'Imu con un'aliquota aggiuntiva dello 0,8 per mille su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale: in prima fila ci sono capannoni, alberghi, uffici e case sfitte, che l'anno scorso hanno pagato l'Imu al 10,6 per mille e ora dovranno versare l'11,4 per mille per la somma di Imu e Tasi (l'aumento è quindi del 7,5%), ma una dinamica simile riguarderà le abitazioni date in affitto con contratto registrato (dal 9,6 si passa al 10,4 per mille) e negozi e laboratori usati come beni strumentali (si va dall'8,7 al 9,5 per mille).

Ma anche per chi ha un'abitazione principale di valore medio-basso ma dichiara un

reddito superiore a 21mila euro la Tasi sarà superiore all'Imu del 2012, perché in quel caso l'aliquota del 2,5 per mille sarà piena, senza detrazioni: una condizione che "permette" alla Tasi di superare la vecchia Imu in tutte le case con rendita fino a 800 euro, e il limite di rendita oltre il quale il nuovo tributo non può raggiungere l'Imu sale ancora per le famiglie con figli.

L'intero pacchetto di detrazioni, anche se accresciuto in valore, rimane riservato ai

LE DECISIONI

Aumentate le detrazioni per chi dichiara fino a 21mila euro all'anno. Conto spinto al massimo per capannoni e uffici

redditi fino a 21mila euro, che si vedono attribuire uno sconto misurato in base alla rendita catastale (la proporzione è inversa, nel senso che la detrazione scende all'aumentare della rendita) e un'eventuale detrazione aggiuntiva da 20 euro per figlio convivente, fino a un massimo di 60 euro. Un occhio di riguardo, poi, viene dedicato ai commercianti che hanno l'attività in zone interessate da cantieri e i proprietari di case occupate abusivamente. A finanziare gli sconti, come detto, è l'aliquota aggiuntiva dello 0,8 per mille sugli altri immobili, che serve anche a tenere lontano dai livelli massimi l'Imu su seconde case affittate, negozi, laboratori e così via.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TV A CURA DI LUIGI PAINI

Report Cult

RAITRE | 23.20
Milena Gabanelli (nella foto) indaga sul ruolo svolto dalla Centrale dei rischi (Crif)



DA NON PERDERE

RAIUNO | 18.00
- Mondiali di calcio: Italia - Uruguay. Alla stessa ora si gioca anche Costa Rica - Inghilterra; alle 22 scendono in campo Giappone - Colombia e Grecia - Costa d'Avorio.

NAT GEO | 21.55
- Megafabbriche. Visita allo stabilimento in cui viene costruita la Porsche 911, che dal lontano 1964 resta una delle auto sportive di maggior successo in tutto il mondo.

RAITRE | 21.05

- Ballarò. L'Italia si gioca le sue carte in Europa, mentre Renzi prepara il suo piano per il semestre alla guida dell'Unione: ne discutono Debora Serracchiani, Gianfranco Fini, Matteo Salvini, Federico Fubini, Lucia Annunziata e Paolo Mieli.

SPETTACOLO

SKY CULT HD | 21.00
- No - I giorni dell'arcobaleno, di Pablo Larrain, con Gael Garcia Bernal, Cile 2012 (118'). Nel plumbeo Cile di Pinochet c'è chi trova il coraggio di organizzare l'opposizione usando l'arma della fantasia e dell'ironia. Riuscendo, alla fine, a vincere!

RAI 5 | 21.20

- Arca russa, di Aleksandr Sokurov, con Sergej Donstov, Russia 2002 (96'). Secoli di storia condensati in un favoloso piano-sequenza di 96 minuti, con la macchina da presa capace di far "rivivere" i capolavori dell'Ermitage di San Pietroburgo. Più che un film, una sfida (vinta) ai limiti dell'impossibile.

IRIS | 21.20

- Scarface, di Brian de Palma, con Al Pacino, Michelle Pfeiffer, Usa 1983 (170'). Più criminale di così...

ATTUALITÀ

RAITRE | 13.10
- Il tempo e la storia. È stato il sovrano più potente d'Europa, ha dominato il '600, ma la strada che ha portato Luigi XIV ad attribuirsi il titolo di «Re Sole» è stata tutt'altro che facile, come ci ricorda lo storico Francesco Perfetti

SKY CLASSICS HD | 21.00

- Ulisse, di Mario Camerini, con Kirk Douglas, Silvana Mangano, Italia 1953 (104'). Kolossal made in Italy, prodotto dalla premiatissima ditta Ponti - De Laurentiis.

MTV | 21.10

- Il testimone. Il calcio, che passione: ma quello di cui parla Pifè è molto particolare, perché si tratta del calcio storico fiorentino, sempre in grado di suscitare violente rivalità nel capoluogo toscano.

PREMIUM ENERGY | 21.15

- American gangster, di Ridley Scott, con Denzel Washington, Russell Crowe, Usa 2007 (157'). L'eroina è il suo business: nell'America anni '70 ne diventa il re indiscusso.

RAI STORIA | 21.30

- Donne straordinarie. Ritratto dell'attrice di origine austriaca Hedy Lamarr (vero nome Edvige Kiesler, 1914-2000) ricordata come una delle donne più belle del grande schermo.

ITALIA 1 | 23.10

- L'uomo perfetto, di Luca Lucini, con Riccardo Scamarcio, Francesca Inaudi, Italia 2005 (95'). Aiuto, l'uomo dei suoi sogni si sta per sposare... Urge impedirlo!

RADIO 24

Lo spreco alimentare

9.05 | Mix 24
Presentato il piano nazionale di prevenzione dello spreco alimentare. Giovanni Minoli ospita il ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti (foto)



Frequenze: 800-080408
Per intervenire alle trasmissioni: 800-240024 SMS 349-2386666
I Gr possono essere ascoltati anche su: www.radio24.it www.ilssole24ore.com

6.15 | America 24

di Mario Platero

6.30 | 24 mattino - L'Italia si desta

di Alessandro Milan

7.00 | Gr 24

7.20 | In primo piano

di Giovanni Minoli con Pietrangelo Buttafuoco e Mario Sechi

9.05 | La notizia in 3d: Spreco alimentare

9.30 | Cosa bolle in pentola?

9.45 | Dov'era il canone ieri sera?

10.05 | La storia:

11.05 | Cuore e denari di Nicoletta Carbone e Debora Rosciani

12.30 | Melog, cronache meridiane di Gianluca Nicoletti

13.00 | Effetto giorno, le notizie in 60 minuti di Simone Spetia

13.45 | America 24 di Mario Platero

14.05 | Tutti convocati di Carlo Genta e Pierluigi Pardo

6.30 | 24 Mattino

di Gianluca Nicoletti

SCONTRO SULL'IMMUNITÀ

Salvo modifiche i futuri inquilini di Palazzo Madama beneficranno ancora dell'immunità parlamentare. Ne parliamo con l'ex ministro alle Riforme Roberto Calderoli (foto)

16.05 | Voi siete qui

di Maurizio Celis

LA STORIA DI TUTTI

Matteo Caccia (foto) ogni giorno racconta un episodio di vita di un ascoltatore: perché la storia di ognuno è la storia di tutti. Inviatela la vostra a voisietequi@radio24.it

15.20 | Sound check

di Gegè Telesforo

16.05 | Voi siete qui

di Matteo Caccia

16.30 | La versione di Oscar

di Oscar Giannino

17.05 | Focus economia

La giornata economico finanziaria

18.05 | Tutti convocati

Italia - Uruguay

20.55 | Smart city

di Maurizio Celis

21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti

di Roberta Giordano

22.05 | Focus economia R

23.05 | Mix 24 R

GR 24: all'ora

STRADE IN DIRETTA: ai 15' e ai 45'

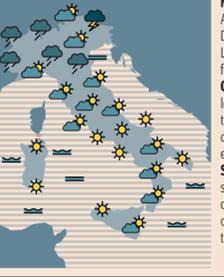
BORSE IN DIRETTA: alla mezz'ora

IL TEMPO DATI A CURA DI ilMeteo.it

www.ilssole24ore.com/meteo

Oggi

min 15 Perugia - max 36 Bari

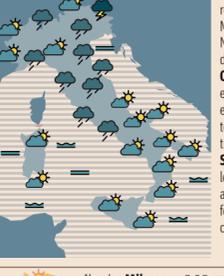


Nord: Variabile al mattino con piogge su Alpi di Nordest, locali all'ovest. Dal pomeriggio temporali diffusi in Lombardia e su tutto il Nordest, anche forti. Peggiora al Nordovest in serata.
Centro: Alta pressione prevalente su tutte le regioni e conseguenti condizioni di bel tempo ovunque. Clima estivo gradevole con temperature massime comprese tra 26 e 33 gradi.
Sud e isole: Alta pressione prevalente su tutte le regioni e conseguenti condizioni di bel tempo ovunque. Clima estivo, molto caldo, con temperature massime comprese tra 34 e 36° in pianura.

Il sole: Milano ▲ 5.35 ▼ 21.15 Roma ▲ 5.35 ▼ 20.48

Domani

min 16 Siena - max 38 Messina



Nord: Molto instabile su gran parte delle regioni con rovesci e temporali diffusi. Meno piovose le Alpi più settentrionali del Nordovest. Calo termico con 20/26 gradi diurni.
Centro: Alta pressione e tempo stabile eccetto su alcune zone di Toscana, Umbria e Lazio con qualche pioggia o breve isola temporale. Temperature massime previste tra 25 e 30 gradi.
Sud e isole: Alta pressione stabile su tutte le regioni, ma aria più umida porta un aumento deciso della nuvolosità, ma senza fenomeni associati. Ancora molto caldo con valori diurni fino a 36°.

Il sole: Milano ▲ 5.35 ▼ 21.15 Roma ▲ 5.36 ▼ 20.49

Temperature

Italia	Oggi	Domani	Bratislava	17.23	12.22	Praga	18.01	21	13.14
Ancona	21.28	20.27	Bruxelles	12.21	12.20	Stoccolma	8.16	6.45	
Bari	22.36	21.35	Bucarest	17.27	18.28	Tirana	10.32	20.33	
Bologna	18.29	18.26	Budapest	17.21	14.18	Vienna	16.22	13.22	
Cagliari	22.33	22.29	Copenaghen	11.18	13.20	Zurigo	16.19	12.19	
Firenze	18.32	19.27	Dubino	14.18	14.17	Mondo			
Genova	21.26	20.22	Francforte	11.23	13.20	Casablanca	18.22	17.23	
Milano	19.26	18.23	Ginevra	18.22	14.25	Hong Kong	26.28	26.29	
Napoli	19.33	20.29	Helsinki	9.14	11.15	Il Cairo	18.36	18.38	
Palermo	22.35	27.35	Istanbul	14.29	17.33	Johannesburg	5.18	6.18	
Roma	20.28	21.26	Kiev	12.23	12.22	Los Angeles	15.24	16.26	
Torino	18.23	18.22	Lisbona	14.23	15.23	New Delhi	28.37	29.37	
Venezia	18.26	19.20	Londra	14.23	11.21	New York	18.25	20.27	
Europa			Lubiana	18.21	17.18	Rio De Janeiro	17.26	16.26	
Amsterdam	13.18	9.19	Madrid	16.24	14.27	Singapore	26.30	26.30	
Atene	19.35	20.40	Mosca	10.16	10.19	Sydney	9.14	8.15	
Belgrado	17.28	19.26	Oslo	12.20	13.23	Tel Aviv	20.30	21.31	
Berlino	11.17	9.17	Parigi	13.25	13.22	Tokyo	20.22	19.24	

Sole Poco Nuv. Coperto Nuvoloso Pioggia [Temporali] Grandine Neve Nebbia Calmo Mossa Agitato

AVVISI ECONOMICI

www.ilssole24ore.com
motore di ricerca annunci/informazioni

Inserisci il tuo annuncio su il Sole24Ore e online direttamente <http://annunci.ilssole24ore.com>

Con operatore: Telefono 800.069.328 e-mail: sportellosystem@ilssole24ore.com

Inviare testo e ragione sociale riceverete preventivo e modalità di pagamento. Nei nostri uffici.