

Norme & Tributi Fisco

1 ottobre

SAN MARINO

Al via un percorso condiviso tra Italia e San Marino che porterà al debutto della fattura elettronica dopo lo scambio di lettere tra i due ministeri dell'Economia



LE TAPPE

Si parte con un periodo transitorio dal 1° ottobre 2021 al 30 giugno 2022. Il sistema entrerà a regime dal 1° luglio 2022

Prima casa, zero imposte per acquisti di under 36

Immobili

Requisito: Isee non superiore a 40mila euro annui

Chance per l'agevolazione fino al 30 giugno 2022 anche per le pertinenze

Angelo Busani

La compravendita della "prima casa" e il mutuo stipulato per finanziarla sono esenti da imposizione se sono stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 da persone in età inferiore a 36 anni. Lo dispone l'articolo 64, commi 6-8, del Dl 73/21.

I tributi eliminati

Nelle compravendite non imponibili a Iva la norma azzerava le imposte di registro, ipotecaria e catastale (restano l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, per i quali si pagano 320 euro). Nelle compravendite imponibili a Iva, le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovrebbero essere azzerate (per il vero, il comma 7 non lo dice, ma lo si potrebbe desumere con una lettura combinata dei commi 6 e 7) mentre restano, anche qui, il bollo, le tasse ipotecarie e i tributi catastali (320 euro). L'Iva deve essere pagata al venditore, ma l'acquirente matura un credito d'imposta (non rimborsabile) da spendere: 1) per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e de-

nunciati presentati dopo la data di acquisizione del credito;

2) per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto;

3) per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

Nei mutui, la norma azzerava l'imposta sostitutiva e le imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

Il requisito dell'età

La legge, usando un gergo più commerciale che giuridico e, inoltre, difficilmente interpretabile, concede il beneficio ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato».

Pare di capire che la norma sia stata scritta (e debba leggersi) con lo scopo di applicarsi al soggetto che non abbia compiuto 36 anni nel giorno del contratto. Anche se una lettura testuale porterebbe a ritenere che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti. Così, se l'izio stipula in giugno 2021 e compie 36 anni nel dicembre 2021 non avrebbe l'agevolazione, mentre ce l'avrebbe chi stipula in dicembre 2021 e compie 36 anni nel gennaio 2022.

L'isee

Il requisito dell'isee inferiore a 40mila euro è previsto nel comma 6 (compravendite non imponibili a Iva) e nel comma 8 (contratti di mutuo), mentre non è previsto nel comma 7 (compravendite imponibili a Iva): ma si tratta di una evidente imperfezione del legislatore perché il beneficio sarebbe

sfruttabile anche da chi abbia un Isee milionario. L'agevolazione dovrebbe essere applicabile anche all'acquisto compiuto da due persone comprese in due diversi Isee, i quali siano ciascuno di importo inferiore a 40mila euro, ma insieme di importo superiore.

Assenza requisiti

Appare abbastanza ovvio che se uno degli acquirenti ha i requisiti e l'altro acquirente ne sia privo, il beneficio si applica alla sola parte di valore imponibile riferibile all'acquirente dotato dei requisiti richiesti.

Le pertinenze

La legge parla di "prime case" e non menziona le pertinenze (cantine, soffitte, autorimesse). Anche qui appare abbastanza ovvio ritenere che la sorte della pertinenza segua quella del bene principale al cui servizio la pertinenza è posta, e ciò sia per la regola generale di cui all'articolo 818 del Codice civile sia per la ragione che il beneficio prima casa agevola espressamente la compravendita delle pertinenze dell'abitazione.

Il contratto preliminare

La norma concerne «gli atti traslativi a titolo oneroso» (e, quindi, compravendite, assegnazioni a soci, permutazioni, dazioni in pagamento, transazioni, rendite vitalizie) ma non concerne i contratti preliminari: per questi ultimi restano dovute l'imposta di registro (3% per gli acconti e 0,50% per le caparre confirmatorie), l'imposta ipotecaria 200 euro, l'imposta di bollo (155 euro) e la tassa ipotecaria (35 euro).

Le sanzioni

Chi chiede l'agevolazione senza averne diritto subisce il recupero della tassazione ordinaria aumentata del 30%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La massima

Norma di comportamento Aidc n. 213

Dal punto di vista civilistico, l'ammortamento dei beni strumentali è determinato tenendo conto della loro residua vita utile, che varia anche in base alle effettive condizioni di utilizzo. I coefficienti di ammortamento rilevanti ai fini fiscali previsti dall'articolo 102, comma 2, del Dpr 917/1986, sono

determinati in base al normale periodo di deperimento e consumo dei beni nei diversi settori produttivi. Nel caso di beni materiali concessi in uso a terzi (in locazione, noleggio, comodato o ad altro titolo) per i quali persiste il requisito della strumentalità, il coefficiente di ammortamento applicabile dal concedente ai fini fiscali è quello del settore produttivo dell'impresa utilizzatrice

Ammortamento, contano le effettive condizioni d'uso

Norma Aidc

Si applicano i criteri del settore produttivo di chi sfrutta il bene

Andrea Vasopoli

L'articolo 102 del Dpr 917/1986 prevede che la deduzione degli ammortamenti dei beni materiali è ammessa in misura non superiore a quella risultante dall'applicazione dei coefficienti stabiliti con decreto del ministero delle Finanze (Dm 31 dicembre 1988) al costo dei beni. La norma specifica che i coefficienti «sono stabiliti per categorie di beni omogenei in base al normale periodo di deperimento e consumo nei vari settori produttivi». Il riferimento tri-

butario al deperimento e al consumo, che sono variabili a seconda dei settori produttivi in cui i beni sono impiegati, è coerente con la disciplina civilistica, secondo la quale il piano di ammortamento deve tenere conto della residua possibilità di utilizzazione (articolo 2426, comma 1, n. 2, del Codice civile), e i principi contabili (Oic 16), secondo i quali nel determinare la residua possibilità di utilizzazione del bene si deve tenere conto anche del deterioramento fisico legato al grado e alle condizioni di utilizzo. Principi che sono stati evidenziati e chiariti anche dalla giurisprudenza della Suprema corte. È quindi naturale giungere alla conclusione, alla quale perviene la norma 213 della Commissione Norme di comportamento dell'Aidc, che se un bene materiale viene concesso in uso a un terzo restando tuttora strumentale per l'impresa

concedente, sono le effettive condizioni d'uso del bene che rilevano al fine di determinare non solo il piano di ammortamento contabile, ma anche i coefficienti di ammortamento rilevanti ai fini fiscali, che sono quelli del settore produttivo dell'utilizzatore. In merito, osserviamo che, per moltissimi anni, è stata questa la linea interpretativa pacifica anche del ministero delle Finanze (risoluzione del 9/7/1975, risoluzione n. 74 del 22/3/1980, risoluzione n. 1740 del 13/9/84, risoluzione n. 483 del 23/5/1996). Solo recentemente tale orientamento è stato disatteso con riferimento agli immobili strumentali per natura concessi in uso a terzi, con riferimento ai quali (facendo confusione tra presunzione di strumentalità a prescindere dalle modalità di utilizzo e coefficiente di ammortamento applicabile) l'agenzia delle Entrate è giunta ad affermare che dalla strumentalità per natura conseguirebbe l'applicazione del coefficiente di ammortamento del settore produttivo del concedente e non dell'utilizzatore (risoluzione 56/E del 9/4/2004 e circolare 10/E del 13 marzo 2006).

Contraddittoria, infine, è la risoluzione 133/E/2010, la quale dapprima afferma che la regola generale sarebbe che per determinare i coefficienti di ammortamento rileva il settore di attività del concedente (e per supportare tale affermazione cita precedenti che, in verità, non sostengono tale tesi), per poi concludere che tuttavia nel caso di imprese che operano nel settore del noleggio il coefficiente di ammortamento che rileva è quello del settore di attività dell'utilizzatore perché ciò da «una rappresentazione più realistica del deterioramento fisico del bene», il che è vero non solo in caso di noleggio ma in tutti i casi in cui il bene, a qualunque titolo, è concesso in uso a terzi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole
24 ORE

UNA CRISI NON TIRA L'ALTRA.

Nel mondo contemporaneo la parola "crisi" è ormai all'ordine del giorno: economia, lavoro, passioni, governo, in qualsiasi ambito della nostra vita prima o poi verrà pronunciato questo temutissimo vocabolo. Ma bisogna davvero averne così paura? È davvero una condizione insuperabile? Andrea Polo racconta in questo libro alcune delle crisi aziendali più clamorose degli ultimi anni, analizzandone le cause, le soluzioni e le azioni che le avrebbero evitate: dalle strategie aziendali a quelle comunicative, ogni crisi può essere affrontata e superata.



**IN EDICOLA DA VENERDÌ 28 MAGGIO
CON IL SOLE 24 ORE A € 12,90* E IN LIBRERIA**

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 28/06/2021. In libreria a 14,90 €.



Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.



Per maggiori informazioni chiama il Servizio Clienti del Sole 24 Ore
02 30300600



In vendita su Shopping24
offerte.ilssole24ore.com/crisistherapy