

**Riscossione.** Anche per l'Inps l'accertamento diventerà titolo esecutivo **Pag. 34**

**Professioni.** Giancarlo Laurini torna al vertice del notariato **Pag. 34**

**Stato vegetativo.** Presentato il libro bianco Le cure sono sempre dovute **Pag. 34**

**Università.** Il Fisco dà un contributo agli studenti su tasse e affitti **Pag. 35**

Martedì 8 Giugno 2010

[www.ilsole24ore.com/norme](http://www.ilsole24ore.com/norme)

**Dichiarazioni 2010.** Pronto il decreto che farà slittare i versamenti per i contribuenti sottoposti agli studi di settore

## La proroga di Unico è in rampa di lancio

Jean Marie Del Bo  
ROMA

La decisione politica è stata presa: anche quest'anno i termini per il versamento delle imposte legate a Unico slitteranno in corsa per dare più tempo ai contribuenti di fare i conti e chiudere la propria posizione fiscale.

Per rendere definitivo lo spostamento delle date manca solo la firma al decreto che rivedrà i termini. Il rientro in

Italia del ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, dopo gli impegni internazionali che lo hanno visto protagonista in questi giorni, dovrebbe accelerare, sottolineano fonti di via XX settembre, l'iter del provvedimento. Che, con ogni probabilità, sarà, come già avvenne l'anno scorso, un decreto del presidente del consiglio dei ministri che potrà essere preso in esame fra il pre-consiglio di oggi e il consiglio dei mi-

nistri che risulta già in programma per giovedì.

Il rinvio dovrebbe interessare i contribuenti sottoposti agli studi di settore. Anche quest'anno, infatti, la ragione giustificatrice della proroga, chiesta a gran voce dalle associazioni di categoria nei giorni scorsi, è stato il ritardo con il quale è stato messo a disposizione degli operatori e dei professionisti il corredo necessario per affrontare le dichiara-

zioni nel caso in cui i contribuenti siano soggetti all'applicazione di Gerico.

Se si dovesse seguire la stessa linea dell'anno scorso (e questa è l'ipotesi più probabile, salvo cambi di linea dell'ultima ora) i contribuenti sottoposti agli studi di settore potrebbero essere chiamati a versare entro il 6 luglio senza maggiorazione e dal 7 luglio al 5 agosto 2010 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse.

Più tempo, dunque, per fare i conti e una scadenza per le dichiarazioni che diventerebbe a due corsie: con una parte dei contribuenti impegnata a rispettare il termine originario del 16 giugno (o del 16 luglio con la maggiorazione) e una parte proiettata in avanti di una ventina di giorni.

Sembrano, così, definitivamente superate le incertezze che quest'anno hanno reso un po' più complessa la scelta.

Su un piatto della bilancia pesavano, infatti, le ragioni strettamente erariali (non perdere incassi). Mentre sull'altro piatto stava la necessità di dare ascolto alle categorie e di concedere respiro ai contribuenti. Alla fine, dunque, ha prevalso la scelta di riconoscere i problemi che contribuenti e professionisti si sono trovati ad affrontare con pochi giorni a disposizione e di dare più tempo per supera-

### Il quadro

#### La svolta

La decisione è stata presa. Anche quest'anno i termini per i versamenti legati alle dichiarazioni verranno prorogati

#### I destinatari

Salvo sorprese dell'ultima ora i destinatari del rinvio saranno i contribuenti sottoposti agli studi di settore. La protesta delle categorie era, infatti, partita proprio per i ritardi nella predisposizione degli strumenti che devono essere utilizzati da chi è sottoposto agli studi

re le difficoltà, legate, per esempio, alla necessità di capire come utilizzare i nuovi correttivi anti-crisi.

Il corredo, in ogni caso, è arrivato in ritardo. Basti pensare, per esempio, che a lungo i contribuenti hanno potuto utilizzare una versione Beta di Gerico e che solo venerdì scorso (si veda «Il Sole 24 Ore» del 5 giugno) è arrivata la circolare dell'agenzia delle Entrate che ha illustrato procedure e modalità dell'invio di più di 100 mila lettere a contribuenti sottoposti agli studi di settore considerati a rischio di irregolarità e che sono stati invitati a rivedere la propria posizione in vista di Unico 2010.

**Prima casa.** Sui nuovi acquisti spettano i benefici anche se il rogito è precedente al 1982

## Pertinenze sempre al 4%

Le Entrate aprono anche su ampliamenti e operazioni all'estero

Angelo Busani

Le Entrate ci ripensano e allargano l'agevolazione "prima casa": spetta anche alle nuove pertinenze e agli ampliamenti, anche se riferiti a immobili acquistati ante 1982. Ed evita la decadenza dall'agevolazione chi vende un'abitazione acquistata da meno di cinque anni e compra entro un anno un'altra abitazione principale, anche se situata all'estero.

Queste le principali novità contenute nella circolare n. 31/E del 7 giugno 2010 dell'agenzia delle Entrate (pub-

### PAESI COLLABORATIVI

Chi si trasferisce può contare sul mantenimento degli sconti tributari se vende l'unità prima dei cinque anni ma compra entro un anno

blicata in questa pagina e a pagina 33), contenente le risposte a una serie di problemi operativi.

Un'ampia riflessione viene svolta dalla circolare sul tema degli acquisti "incrementativi" di una abitazione principale già di titolarità dell'acquirente, e cioè nelle seguenti ipotesi:

a) l'acquisto successivo di un box, da destinare a pertinenza di una casa che non venne acquistata con l'agevolazione perché, all'epoca dell'acquisto (ante 1982), il beneficio "prima casa" non era ancora vigente;

b) l'acquisto di una cantina, da destinare a pertinenza di una abitazione per il

cui acquisto l'agevolazione, all'epoca, non venne concessa a causa di un orientamento in tal senso dell'amministrazione finanziaria;

c) l'acquisto di una unità immobiliare destinata a essere accorpata ad abitazione già di proprietà dell'acquirente, ma acquistata senza l'agevolazione "prima casa", perché all'epoca dell'acquisto della casa il compratore non aveva i requisiti per l'acquisto agevolato (nella specie, perché era già titolare di altre abitazioni).

In tutti questi casi la circolare n. 31/E ammette dunque l'agevolazione. Se nell'ultimo caso l'orientamento del fisco era abbastanza prevedibile, nei primi due casi invece l'orientamento espresso nella circolare è rilevante, poiché la legge ammette l'acquisto agevolato delle pertinenze, successivo all'acquisto dell'agevolazione, solo se, a rigore, si tratti di beni destinati ad essere pertinenze «della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato». Ma lo stretto tenore della norma è stato evidentemente ritenuto superabile in via equitativa, perché lo reclamava la particolarità dei casi concreti sottoposti all'esame dell'Agenzia.

Sempre in tema di acquisto finalizzato a evitare la decadenza per effetto di alienazione infraquinquennale, la circolare ribadisce che il nuovo acquisto non deve necessariamente avvenire con l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" e che, quindi, evita la decadenza anche chi compri una "se-

conda casa". L'ottenimento dell'agevolazione in sede di nuovo acquisto invece è indispensabile solo per ottenere il credito d'imposta, cioè per detrarre dalle imposte del nuovo acquisto quelle pagate in occasione dell'acquisto della casa poi alienata prima del decorso di un quinquennio.

Con riferimento, poi, all'acquisto dell'immobile ubicato al di fuori del territorio nazionale, il problema principale per il fisco italiano è quello di appurare che la casa oggetto del nuovo acquisto sia effettivamente destinata ad "abitazione principale" del contribuente, in quanto questa è la condizione che la legge detta per evitare la decadenza dall'agevolazione ottenuta in sede di acquisto dell'abitazione poi alienata.

La circolare n. 31/E afferma che si deve trattare di una casa ubicata in uno Stato con il quale «sussistono strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale». Sono presumibilmente esclusi, quindi, i paesi appartenenti alla "black list".

### I PIÙ LETTI

[www.ilsole24ore.com/norme](http://www.ilsole24ore.com/norme)

- 1] Le regole sulle pensioni
- 2] L'Abc della manovra
- 3] La norma salva-Briatore
- 4] Liquidazioni nella «Pa»



I principali chiarimenti

### Immobile comprato ante 1982

Le agevolazioni "prima casa" spettano anche in relazione all'acquisto delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (magazzini, box e tettoie). Ciò anche se si riferiscono ad abitazioni acquistate prima del 1982, quando non erano in vigore le agevolazioni

### Ampliamenti

Spettano i benefici "prima casa" anche in caso di acquisto di un immobile che rappresenti un ampliamento dell'abitazione principale, anche nel caso in cui quest'ultimo non sia stato acquistato come "prima casa" perché all'epoca ancora non esisteva questa agevolazione

### Immobili a rustico

Per anni, fino alla circolare 19/E del 1° marzo 2001, l'agenzia delle Entrate si è rifiutata di

concedere i benefici "prima casa" alle unità immobiliari in edifici allo stato rustico, cioè non ancora ultimati nei dettagli. Ora vengono riconosciuti alle pertinenze acquistate in relazione a case acquistate prima di quella data

### Case all'estero

Un altro caso affrontato dalle Entrate riguarda un contribuente che ha acquistato una "prima casa" in Italia e ora deve trasferirsi in Francia, senza che siano passati cinque anni dall'acquisto: l'agevolazione non viene perduta

### Nello stesso comune

In caso si possiedano una prima ma anche una seconda casa nello stesso comune, non si perdono i benefici vendendo la prima entro il quinquennio e riacquistandone un'altra. Ma su quest'ultima non scattano i benefici

**Il documento.** La circolare dell'Agenzia

## Su box e tettoie scatta sempre il bonus

Publichiamo la circolare n. 31/E del 7 giugno 2010 dell'agenzia delle Entrate, avente per oggetto «Agevolazioni "prima casa" - chiarimenti».

**Premessa**  
Con la presente circolare, allo scopo di eliminare alcuni dubbi interpretativi, si forniscono chiarimenti in ordine all'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" alle fattispecie di seguito esaminate:

### Trattamento fiscale delle pertinenze destinate a servizio di case di abitazione acquisite senza fruire delle agevolazioni "prima casa"

#### 1.1 Pertinenza di immobile acquistato prima che fossero istituite le agevolazioni "prima casa"

Un contribuente intende acquistare da un costruttore un locale box da destinare a pertinenza dell'abitazione non di lusso nella quale risiede. Tenuto conto che per l'acquisto dell'abitazione non ha fruito delle agevolazioni "prima casa" in quanto all'epoca dell'acquisto (1978), la normativa vigente non contemplava tale previsione, chiede di conoscere se possa fruire di dette agevolazioni per l'acquisto della pertinenza.

**Risposta:** In base alla disposizione recata dalla Nota II-bis), punto 3, posta in calce all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, (di seguito Tur), le agevolazioni "prima casa" spettano anche in relazione all'acquisto delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente ad una per ciascuna delle predette categorie, «... che siano destinate a pertinenza della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato».

Fondandosi sulla lettera della previsione normativa, l'amministrazione finanziaria, con circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, ha escluso, in linea di principio, l'applicazione del beneficio nell'ipotesi di pertinenza da destinare ad un immobile

acquistato in regime ordinario (si veda il paragrafo 2.2.2).

Con il medesimo documento di prassi, l'amministrazione ha, tuttavia, chiarito che le agevolazioni "prima casa" si rendono applicabili anche quando il bene acquistato conato-

separato costituisca pertinenza di una casa di abitazione ceduta da una impresa costruttrice, senza l'applicazione della specifica aliquota Iva ridotta, prima del 22 maggio 1993 (data in cui è stata soppressa l'applicazione dell'aliquota del 4% prevista per tutte le cessioni di abitazioni effettuate da costruttori ed è stata limitata l'applicazione dell'aliquota del 4% alle sole ipotesi di acquisto della cosiddetta "prima casa" si veda il DL 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243). La suddetta deroga trova fondamento nella considerazione che, fino alla data del 22 maggio 1993, l'aliquota da applicare alle cessioni di abitazioni effettuate da costruttori ed è stata limitata con l'aliquota prevista per l'acquisto della "prima casa", circostanza che rendeva superflua la richiesta di fruizione del regime agevolato, pur sussistendo le condizioni per il riconoscimento.

Sebbene, in via generale, la normativa di riferimento e la prassi correlata richiedano, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" alle pertinenze, che queste ultime accadano ad un'abitazione acquistata fruendo dei medesimi benefici, occorre rilevare che un'interpretazione della disposizione recata dalla Nota II-bis), punto 3, posta in calce all'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Tur, strettamente aderente al tenore letterale risulterebbe contraria all'obiettivo che il legislatore ha inteso perseguire attraverso la previsione del regime di favore, che può essere individuato nella volontà di agevolare l'acquisto dell'abitazione non di lusso e delle sue pertinenze, in ossequio ai principi sanciti dall'articolo 47, comma 2, della Costituzione secondo cui «la Repubblica favorisce l'ac-

cesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione...». Allaluce di tali considerazioni, si ritiene che la normativa di favore prevista per la "prima casa" possa trovare applicazione anche in relazione all'acquisto del bene pertinenza destinato a servizio di un'abitazione acquisita senza fruire dei suddetti benefici in quanto non ancora previsti dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

### 1.2 Pertinenza di immobile acquistato allo "stato rustico" per il quale non si è fruito delle agevolazioni "prima casa"

**Questio:** Un contribuente intende acquistare un locale di categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) da destinare a pertinenza dell'abitazione principale. Il contribuente precisa di avere acquistato l'abitazione principale allo "stato rustico" e di non avere goduto dei suddetti benefici, in quanto, al momento del perfezionamento del contratto (1994) non era riconosciuta la spettanza delle agevolazioni "prima casa" in relazione agli atti di trasferimento di immobili non ultimati, soggetti ad imposta di registro. In considerazione di tale circostanza, chiede se possa fruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto della pertinenza.

**Risposta:** In ossequio alla ratio della normativa in commento, deve ritenersi ammesso il riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" anche sull'atto di acquisto di pertinenze destinate ad essere asservite a un immobile che non ha fruito delle agevolazioni "prima casa" poiché acquistati, da privati, allo "stato rustico", pur sussistendo, all'epoca dell'acquisto, le condizioni oggettive e soggettive richieste dalla nota II-bis), punto 1, posta in calce all'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Tur.

Al riguardo si precisa che, mentre il Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, recante la disciplina dell'imposta sul valore aggiunto, contempla espressamente le case di abitazione non di lusso, ancorché non ultimate, tra quelle che possono godere del trattamento agevolato (Tabella A, parte seconda, n. 21), in materia di imposta di registro non è prevista un'analoga disposizione.

Continua > pagina 33

## Il nuovo Modello 770/10 semplificato

Dal **Centro Studi Inaz\*** tutto quello che serve sapere sulla dichiarazione dei sostituti d'imposta che scade il 2 agosto. Tre ore per conoscere novità, approfondimenti, esempi pratici. E in più le ultimissime su fisco e previdenza.

### Gli esperti

Alberto Bortoletto, Gianfranco Cassano, Daniele La Rocca, Pierluigi Mariani, Luciano Morelli, Armando Schiavone, Nicola Sernia.

Bari	18 giugno, venerdì	Sheraton Nicolaus Bari, via Cardinale A. Ciasca 9
Bergamo	16 giugno, mercoledì	Star Hotel Cristallo, via B. Ambiveri
Bologna	24 giugno, giovedì	Savoia Hotel Regency, Via del Pilastro 2 (200 m dalla Tangenziale usc.9)
Brescia	22 giugno, martedì	Hotel President, via Roncadelle 48 - Roncadelle
Cagliari	22 giugno, martedì	T Hotel Cagliari, via dei Giudicati 66
Catania	24 giugno, giovedì	Grand Hotel Baia Verde, via A. Musco 8/10 - Aci Castello (Cannizzaro)
Firenze	15 giugno, martedì	Grand Hotel Adriatico, via M. Finiguerra 9
Genova	16 giugno, mercoledì	StarHotel President, corte Lambruschini 4
Lamezia Terme	24 giugno, giovedì	T Hotel Lamezia - Loc. Garubbe SS280 (per Aeroporto) - Feroletto Antico
Legnano	24 giugno, giovedì	UnaHotel Malpensa, via Turati - Cerro Maggiore (AB/E62 uscita Legnano)
Milano	17 giugno, giovedì	NH Milano Touring, Via Turchetti 2 (MM3 gialla Repubblica)
Napoli	23 giugno, mercoledì	Holiday Inn Napoli, Centro Direzionale Isola E6
Padova	16 giugno, mercoledì	Hotel Campanile Padova, corso Stati Uniti 54
Pescara	22 giugno, martedì	Sporting Hotel Villa Maria, Contrada Pretaro - Francavilla M.
Pisa	18 giugno, venerdì	Hotel Accademia Palace, Via Gronchi 1 (Superstrada FI-PI-LI)
Roma	23 giugno, mercoledì	Oly Hotel, via Santuario Regina Apostoli 36 (500 m Metro B - S. Paolo)
Sassari	21 giugno, lunedì	Hotel Grazia Deledda, viale Dante 47
Torino	17 giugno, giovedì	NH Jolly Liguria, piazza Carlo Felice 85
Trento	23 giugno, mercoledì	Cantina Rotari via del Teroldego 1 - Mezzocorona
Treviso	15 giugno, martedì	Villa Braidà, via Bonisiolo 16/b - Zerman di Mogliano Veneto
Udine	17 giugno, giovedì	Astoria Hotel Italia, piazza XX Settembre 24

\***Centro Studi Inaz** Un pool di esperti in materia di lavoro e fisco, sempre in contatto con gli enti ministeriali e gli istituti competenti • Un catalogo di corsi completo: tutto quello che serve per l'amministrazione e la gestione delle risorse umane • Un'attività formativa continua, focalizzata sui temi più attuali • Una redazione specializzata che dà vita a L'Informatore, il Compendio, lo Scadenziario. Per saperne di più: [www.inaz.it](http://www.inaz.it)

**Gli incontri si svolgono dalle 9,30 alle 13. Solo a Sassari dalle 15 alle 18,30.**

Per informazioni sulle sedi accreditate dagli O.P.C.d., costi e iscrizioni [www.inaz.it](http://www.inaz.it)

→ Segreteria Inaz: Tel. 02 27718 333 | Fax 02 27718 455  
e-mail: [corsi@inaz.it](mailto:corsi@inaz.it)