

Norme & Tributi

La rottamazione recupera anche la prima rata 2022

Riscossione

Un quarto di chi ha saltato i pagamenti 2020 e 2021 si trova nei grandi centri

Chi non ha versato nel 2019 non rientra nella pace fiscale ma può rateizzare il debito

Giovanni Parente

La riammissione alla rottamazione riguarda anche i contribuenti che, pur essendo in regola con le rate 2020 e 2021, hanno omesso in tutto o in parte la prima tranche del 2022 dovuta entro lo scorso 28 febbraio. In questo caso bisognerà saldare il mancato versamento e tutti quelli dovuti per il 2022 entro il 5 dicembre, in quanto si applica la regola dei cinque giorni di tolleranza rispetto al nuovo termine del 30 novembre. Per i 532mila debitori che non hanno versato entro il 9 dicembre 2021 le rate 2020 e 2021 sia di rottamazione che di saldo e stralcio si riapre la porta delle due sanatorie grazie alla riammissione in termini introdotta durante l'approvazione parlamentare del Dl 4/2022 (articolo 10-quinquies), la cui legge di conversione è stata pubblicata in «Gazzetta Ufficiale» lunedì 28 marzo. Proprio in virtù della regola dei 5 giorni, le rate 2020 dovranno essere versate entro lunedì 9 maggio mentre quelle del 2020 entro lunedì 8 agosto.

Il nuovo calendario della pace fiscale emerge dalle Faq pubblicate da

agenzia delle Entrate-Riscossione proprio sulla riammissione inserita nel decreto Sostegni ter. Riammissione che vede un quarto dei contribuenti interessati concentrato nei quattro più grandi centri italiani: Roma (56.236) Napoli (33.337), Milano (30.050), Torino (15.757). Mentre a livello regionale il Lazio fa da battistrada con 77.719 contribuenti interessati, seguito dalla Campania con 65.209 e dalla Lombardia con 64.752.

Le Faq ricordano che la riammissione riguarda solo i soggetti che sono decaduti per il mancato/insufficiente o tardivo versamento delle rate in scadenza negli anni 2020 e 2021. Per coloro che sono decaduti per il mancato/insufficiente/tardivo versamento delle rate scadute nel 2019 c'è, invece, il paracadute della possibilità di chiedere la rateizzazione del debito residuo (su cui tornano a essere dovuti sanzioni e inte-

ressi). E la stessa possibilità è stata prevista dal decreto Ristori (Dl 137/2020) anche per i debiti oggetto delle precedenti rottamazioni (la prima e la bis) e poi decaduti dai benefici delle misure agevolative per mancato pagamento delle rate.

Le Faq di agenzia Entrate Riscossione sottolineano anche come la conversione del Sostegni ter abbia previsto l'estinzione delle procedure esecutive eventualmente avviate in seguito al mancato, parziale o ritardato pagamento, entro il 9 dicembre 2021, delle rate in scadenza negli anni 2020 e 2021. Sul punto, però, il senatore di Fratelli d'Italia Andrea de Bertoldi solleva la questione delle azioni avviate «senza attendere la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale» delle nuove norme e annuncia di aver presentato un'interrogazione al ministero dell'Economia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CATASTO

Commissioni censuarie dal 1° luglio

Risorgono dalla mancata riforma del catasto (Dlgs 198/2014) le 106 Commissioni censuarie locali e quella centrale, l'unica parte prevista da una norma e che ha avuto il suo decreto attuativo dopo otto anni. Verranno così insediate dal 1° luglio 2022 con quelle poche funzioni della vecchia delega. Il Dlgs 198/2014 disciplinava già la composizione, le attribuzioni e il funzionamento delle

commissioni. E le nomine (tra il 2017 e il 2021) erano anche già state fatte. Le commissioni hanno il compito di validare le funzioni statistiche per il calcolo dei valori patrimoniali delle unità a destinazione ordinaria; questo spiega probabilmente la loro rievacuazione, in un momento in cui la ventilata riforma del catasto prevede proprio l'attribuzione di nuovi valori patrimoniali.

—Sa. Fo.

TELEMARKETING, PIÙ TUTELE ANCHE PER I CELLULARI
Taglia il traguardo della «Gazzetta Ufficiale» il Dpr n. 26 del 27 gennaio 2022 che fissa i presupposti e la road

map per il nuovo registro opposizioni. Con la possibilità, una volta diventato pienamente operativo, di inibire le chiamate di telemarketing anche sui numeri cellulari.

Bonus casa, titoli edilizi e Testo unico edilizio: gli interventi di recupero

Agevolazioni

Il Mef esclude che altre fonti possano stabilire che una costruzione è nuova

Giuseppe Latour

Contenuto del titolo abilitativo e definizioni del Testo unico edilizio. Sono solo due i riferimenti ai quali guardare per capire se un intervento possa essere qualificato come un recupero o come una nuova costruzione. Perdendo, in questo secondo caso, l'accesso ai bonus edilizi. L'indicazione arriva dal ministero dell'Economia in una risposta a interrogazione firmata da Massimo Ungaro (Iv) in commissione Finanze alla Camera.

Nel quesito viene ricordato come i bonus casa siano riservati a interventi effettuati su edifici esistenti, escludendo le nuove costruzioni. Alcuni orientamenti dell'agenzia delle Entrate fanno però temere che, in qualche modo, sia stato abbandonato il riferimento al Testo unico edilizio (Dpr 380/2001) nel tracciare questo confine tra nuovo ed esistente.

Questo potrebbe portare pericolose incertezze in alcune situazioni. Ad esempio, per gli immobili sottoposti a tutela al Codice dei Beni culturali, distinguendosi dal Testo unico edilizio, considera interventi di ristrutturazione edilizia «soltanto quelli ove sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche pianivolumetriche e tipologiche dell'edificio, senza in-

crementi di volumetria».

Per il Mef, sentita l'agenzia delle Entrate, questa impostazione che rende incerta la definizione di recupero non regge. Arrivano, così, alcune coordinate da considerare. Per verificare l'esistenza dell'immobile, «il parametro utilizzato è ordinariamente quello della iscrizione al Catasto (ovvero della richiesta di accatastamento) in quanto solo a seguito di tale iscrizione un immobile assume rilevanza fiscale», dice il Mef.

Quanto al concetto di recupero - prosegue la risposta -, «sono esclusi dalle agevolazioni tutti gli interventi qualificabili, in base alla normativa urbanistica, come nuova costruzione». La qualificazione di questi interventi «non può che essere effettuata sulla base delle disposizioni contenute nel Testo unico dell'edilizia», considerando le sue modifiche e integrazioni. Quindi, «ai fini dell'accesso ai benefici fiscali, rileva la qualificazione degli interventi effettuati per come risultante dal relativo titolo abilitativo», che si basa proprio sul Testo unico.

Una seconda risposta (su quesito di Raffaele Baratto di Coraggio Italia) analizza il tema del sismabonus acquisti e dei requisiti che consentono di accedere allo sconto (in scadenza il 30 giugno nella versione al 110%). Per il Mef l'unico elemento rilevante è che il rogito arrivi entro giugno. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie «ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale», ma potrebbero, invece, assumere rilievo «in applicazione di normative non fiscali, ai fini della compravendita degli immobili oggetto dell'agevolazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prelazione, il silenzio del locatore non fa malafede

Cassazione

Per il diritto ai danni necessaria la presenza di altre circostanze

Angelo Busani

In caso di violazione del diritto di prelazione legale (articolo 38 della legge 392/1978) a favore del conduttore di un'unità immobiliare a destinazione non abitativa che svolga un'attività commerciale a contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, al conduttore consumatore:

- il rimedio della facoltà di riscatto, da esercitare entro sei mesi dalla data di trascrizione del contratto con il quale la prelazione è stata violata;

- il rimedio del risarcimento del danno sia verso il venditore sia verso il compratore qualora però ne sia dimostrata la malafede, consistita nell'intento di tenere il conduttore all'oscuro dell'avvenuto trasferimento.

A questo riguardo, non si configura una tale situazione di malafede (secondo la sentenza della Cassazione n. 10136 del 29 marzo 2022) nel caso del semplice silenzio tenuto dal locatore e dal terzo acquirente. Questa decisione viene presa in quanto, nella vicenda esaminata, il conduttore aveva comunicato al locatore l'intenzione di acquistare l'immobile qualora esso fosse stato venduto; comunicazione alla quale il locatore non aveva dato alcuna risposta. In seguito, il locatore aveva poi proceduto alla vendita in spregio del diritto di prelazione, della quale il conduttore si era accorto solo dopo il decorso del semestre utile per esercitare il riscatto.

La Cassazione dunque afferma che, per il configurarsi della malafede (e quindi del risarcimento), occorre un comportamento diverso e più articolato rispetto al semplice silenzio; un contegno, cioè, il quale magari ricomprenda il silenzio del locatore, ma che tuttavia sia anche in grado di attribuire al silenzio, in ragione di altre circostanze, artificiosamente create, un significato diverso e univoco da quello meramente neutro che, di per sé, ha il silenzio. Vale a dire, un significato in grado di infondere oggettivamente e univocamente nel conduttore il convincimento che la vendita in frode al diritto di prelazione non sia stata operata e comunemente da indurlo a non attivarsi per effettuare le opportune visure.

Il silenzio serbato dal locatore, a fronte della manifestazione espressa dell'interesse del conduttore ad acquisire l'immobile non viola dunque alcun obbligo giuridico. L'unico obbligo imposto al locatore che intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato è di darne comunicazione al conduttore, al fine di metterlo nella condizione di esercitare il diritto di prelazione legale. Se questo obbligo viene violato, al conduttore compete il rimedio del riscatto, da esercitare con le forme e nei termini di legge. Decorso questo termine, al conduttore pretermesso, a parte il diritto di riscatto, non è concesso un «rimedio attuativo» dell'obbligo di preferire che, in caso di inadempimento dell'obbligo di preferire da parte del locatore, consenta al conduttore il trasferimento diretto in capo a sé dell'immobile oggetto del diritto di prelazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bonus pubblicità anche per chi non svolge attività commerciale

L'agevolazione

Scade domani 31 marzo il termine per prenotare il credito d'imposta

Paolo Stella Monfredini

Il bonus pubblicità può essere fruito anche da chi non svolge attività commerciale. Il «ribaltamento» delle spese pubblicitarie ad altri soggetti del gruppo non incide sul loro riconoscimento ai fini della disciplina del tax credit. Sono queste le precisazioni, giunte a ridosso della scadenza della prenotazione del bonus 2022 fissata per domani 31 marzo, contenute nella risposta a interpellato numero 143 delle Entrate in materia di credito d'imposta pubblicità.

Come noto, l'articolo 57 bis Dl 50/2017 riconosce alle imprese, ai lavoratori autonomi e agli enti non commerciali, a decorrere dall'anno 2018, un contributo sotto forma di credito d'imposta sugli investimenti pubblicitari, utilizzabile esclusivamente in compensazione.

L'agenzia, con la risposta 143, ha precisato che il credito in esame è autonomo rispetto alla modalità di determinazione del reddito e dal trattamento di tale spesa in capo al soggetto beneficiario e, pertanto, può essere fruito da tutti i soggetti che dichiarano un reddito imponibile in Italia. Possono quindi beneficiare dell'agevolazione anche i soggetti che non svolgono attività commerciale e, quindi, non deducono i costi nella determinazione del lo-

ro reddito imponibile.

L'agenzia ha chiarito inoltre che il «ribaltamento» delle spese ad altri soggetti del gruppo (nel caso esaminato non residenti) non inficia il loro riconoscimento ai fini del bonus pubblicità. Nello specifico l'istanza è stata presentata da una società di diritto italiano, facente parte di un gruppo multinazionale francese, che svolge attività di distribuzione di vini e altre bevande alcoliche per il mercato italiano. Nello svolgimento di detta attività l'istante si occupa anche della promozione e del marketing a livello locale. Le spese sostenute, a seconda della tipologia, sono oggetto di separato rimborso da parte di altra società, non residente, appartenente allo stesso gruppo oppure entrano nel computo del margine di contribuzione del distributore italiano. L'istante ha chiesto di sapere se è possibile fruire del bonus pubblicità per quelle spese che, pur rientrando nell'ambito oggettivo dell'agevolazione, non restano sostanzialmente a suo carico per effetto dei meccanismi di ribaltamento illustrati.

L'agenzia ha verificato che le spese in questione rilevano ai fini della determinazione del reddito d'impresa in quanto inerenti all'attività svolta dalla società che ne beneficia in termini di incremento dei propri ricavi, assumendosene, per converso, contrattualmente l'onere nei confronti del fornitore del servizio, in quanto nella sottoscrizione del contratto agisce in nome proprio sia pur su incarico della capogruppo.

Disco verde pertanto per il riconoscimento del tax credit, fermo restando comunque il divieto di duplicazione del beneficio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole **24 ORE** 8 MARZO - FESTA DELLA DONNA

24 donne che sono il ritratto del coraggio.

Scienziate, artiste, esploratrici e atlete, sono solo alcune delle storie di tutte quelle donne che con la loro audacia hanno dato un contributo al progresso sociale, culturale e scientifico, diventando un punto di riferimento per le donne di tutto il mondo. Le più belle storie di donne coraggiose, con testi a cura di Valentina Camerini e illustrazioni realizzate da Veronica Carratello, è un libro illustrato a colori, le cui storie sembrano fiabe, ma sono adatte ai lettori di tutte le età.

IN EDICOLA DA MARTEDÌ 8 MARZO CON IL SOLE 24 ORE A € 8,90*

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 08/04/2022.

Illustrazioni di Veronica Carratello

1A 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

Shopping 24 In vendita su Shopping24 offerte.ile24ore.com/donnecoraggiose

© RIPRODUZIONE RISERVATA