

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Ristrutturazioni. L'agenzia delle Entrate detta le regole per i benefici sui lavori nelle parti comuni

Condomini, sconti più difficili

Necessario avere il codice fiscale anche per i piccoli fabbricati

Salvina Morina
Tomino Morina

Per fruire degli sconti fiscali previsti per i lavori sulle parti comuni, il piccolo condominio, anche se costituito da tre fratelli, deve essere in possesso del codice fiscale. Nel caso di pagamenti fatti dai singoli comproprietari per ristrutturazioni edilizie, mediante bonifici bancari con obbligo di operare la ritenuta d'acconto, gli sconti d'imposta per i pagamenti fatti nel 2014 si possono "salvare", a condizione che il piccolo condominio richieda il codice fiscale, versi una sanzione di 103,29 euro e invii una comunicazione all'agenzia delle Entrate. Sono queste le indicazioni fornite dall'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 74/E di ieri, emanata a seguito di un'istanza di interpello.

11/E del 21 maggio 2014 al paragrafo 4.3, la nascita del condominio si determina automaticamente senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune, ovvero quan-

LA SOLUZIONE

L'agevolazione non va persa a patto che sia richiesto il codice, versata una sanzione e inviata la comunicazione all'Entrate

do l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi o più o per la costruzione di un piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva individuazione del frazionamento del condominio, che ha il ruolo di qualifica di sostituto del proprietario tenuto a effettuare la richiesta di

acconto ogni volta che corrisponde compensi in denaro o in natura, e, perciò, è necessario che lo stesso sia provvisto di codice fiscale, a prescindere che non sia necessario nominare un amministratore. In presenza di un «condominio minimo», edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, sono comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione dell'articolo 1129 e 1138 del Codice civile, che disciplinano rispettivamente la nomina dell'amministratore e il regolamento di condominio. Di conseguenza, per beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, prevista dall'articolo 16-bis del Testo Unico delle imposte sui redditi, i piccoli condomini dovranno chiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti dalla legge a nome del

condominio stesso. Considerato che, nel caso dei tre fratelli, i pagamenti delle spese sostenute nel 2014 sono stati effettuati dai singoli comproprietari, come si è detto, le detrazioni spettanti si possono "salvare" a condizione che, entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2014: ● si presenti a un ufficio territoriale dell'agenzia delle Entrate la domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio, tramite modello AA5/6; ● si versi con il modello F24, codice tributo 8912, a nome del condominio, con indicazione del codice fiscale attribuito, la sanzione minima di 103,29 euro, per omessa richiesta del codice fiscale; ● si invii una comunicazione in carta libera all'ufficio delle Entrate competente in relazione all'ubicazione del condominio. Nella comunicazione, unica

per tutti i condomini, devono essere specificati, distintamente per ciascuno di essi:

- la generalità e il codice fiscale;
 - i dati catastali delle rispettive unità immobiliari;
 - i dati dei bonifici dei pagamenti effettuati per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
 - la richiesta di considerare il condominio quale soggetto che ha effettuato gli interventi;
 - le fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condomini, da intendere riferite al condominio.
- In questo modo, ogni condominio potrà inserire le spese sostenute nel 2014 nel modello Unico persone fisiche 2015 da presentare entro il 30 settembre 2015, o, se ha usato il 730, nel modello 730 integrativo da presentare entro il 26 ottobre 2015.

Contenzioso. La Ctp di Reggio Emilia: condanna alle spese maggiorate del 50%

Niente ricorso per l'atto già annullato in mediazione

Laura Ambrosi

Il ricorso proposto avverso un atto annullato in mediazione è inammissibile e il contribuente è condannato alle spese maggiorate del 50% anche se la notifica dell'esito del reclamo è giunta l'ultimo giorno. Ad affermarlo è la Ctp di Reggio Emilia con la sentenza n. 348/03/15 depositata il 25 agosto 2015.

L'Agenzia si era costituita a sua volta rilevando l'inammissibilità del ricorso perché presentato avverso un avviso di accertamento già annullato in fase di mediazione. Aveva richiesto così l'estinzione del processo per inesistenza della materia del contendere e la condanna del ricorrente alle spese del giudizio, maggiorate, come previsto per legge, del 50 per cento.

Il collegio ha confermato l'inammissibilità del ricorso perché di fatto presentato avverso un atto inesistente, stante l'annullamento dello stesso. Ha inoltre accolto la richiesta di condanna alle spese del contribuente, liquidate nella misura di 3mila euro.

La vicenda fa certamente riflettere poiché non di rado gli uffici rispondono alle istanze di reclamo all'ultimo giorno, per di più utilizzando canali di comunicazione tra i più diversi. Vengono infatti "notificate" proposte via fax, via pec, eccetera. Purtroppo però la notifica all'ultimo giorno utile rende difficile la valutazione da parte del contribuente: in ipotesi, infatti, di parziale accoglimento, occorrerebbe almeno il tempo per considerare il possibile esito del giudizio ovvero come far fronte all'impegno finanziario necessario per il pagamento. Peraltro, la risposta inviata l'ultimo giorno spesso rischia di risultare improcedibile: sovente, infatti, il fax contenente la proposta è inviato poco prima della chiusura dell'ufficio, rendendo così concretamente impossibili che il contribuente possa recarsi presso l'Agenzia per la sottoscrizione della stessa. Sarebbe quindi opportuno in un'ottica di collaborazione tra contribuente e gli uffici evitino queste notifiche a ridosso della scadenza soprattutto quando è richiesta una decisione da parte del contribuente come nel caso degli accoglimenti parziali.

IL PUNTO CRITICO
Non è rilevante il fatto che la notifica dell'esito del reclamo sia arrivata nell'ultimo giorno utile



Reclamo

Il reclamo è lo strumento deflativo del contenzioso sul quale si prevede la presentazione obbligatoria di un'istanza, posta in calce al ricorso, con la quale il contribuente chiede in via amministrativa l'annullamento totale o parziale dell'atto sulla base degli stessi motivi di fatto e di diritto che intende portare all'attenzione della giudice tributario nell'eventuale successiva fase giurisdizionale. Il reclamo è possibile nei confronti degli atti notificati dal 1° aprile 2012 e aventi valore non superiore a 20mila euro

Cassazione. Necessario verificare le clausole del contratto

Il mutuo è titolo esecutivo «limitato»

Angelo Busani

Al fine di verificare se un contratto di mutuo possa essere utilizzato quale titolo esecutivo, ai sensi dell'articolo 474 del Codice di procedura civile, occorre accertare (attraverso la sua interpretazione, integrata con le espressioni che siano contenute nei successivi atti di erogazione o atti di quietanza, ove esistenti) se esso contenga pattuizioni volte a trasmettere con immediatezza la disponibilità giuridica della somma mutuata e, quindi, rechi l'obbligo del mutuatario di restituire la somma mutuata; e se entrambi

gli atti (il contratto di mutuo e l'atto di erogazione o l'atto di quietanza) rispettino i requisiti di forma imposti dalla legge.

È questo il principio di diritto che la Cassazione ha enunciato nella sentenza n. 17194 del 27 agosto, annullando la sentenza di appello nella quale era stato deciso che se il mutuo non venga accompagnato dalla immediata dazione della somma di denaro che ne sia oggetto, perderebbe irreversibilmente il carattere della realtà (e pertanto il documento che lo contenga non potrebbe avere la natura di titolo esecutivo), in

quanto - secondo la Corte d'appello - questo carattere non potrebbe essere "recuperato" attraverso la integrazione del contratto di mutuo con il separato atto di quietanza a saldo.

A sostegno della sua decisione, la Cassazione, pur ribadendo la tesi tradizionale per la quale il contratto di mutuo è un contratto reale (che quindi si perfeziona con la consegna della somma data a mutuo), afferma che la consegna idonea a perfezionare il contratto di mutuo non è solo quella materiale del denaro nelle mani del mutuatario, in quan-

to è sufficiente che questi ne acquisisca la disponibilità giuridica, correlata con la contestuale perdita della disponibilità delle somme mutuate in capo al soggetto finanziatore.

Al riguardo, la Cassazione ricorda alcuni suoi precedenti in materia:

- l'affermazione che la consegna della somma mutuata può essere realizzata attraverso la consegna di un assegno circolare alla parte mutuataria, che abbia dichiarato di accettarlo «come denaro contante», rilasciandone quietanza a saldo (sentenza n. 14/2011);

- l'affermazione che l'esecuzione dell'ordine, proveniente da un istituto bancario, di versare un importo determinato a un soggetto terzo, realizzato mediante un mandato emesso sulla propria cassa, cui segue un «atto di quietanza finale di mutuo fondiario», integra il perfezionamento del contratto di mutuo (sentenza n. 25569/2011);
- l'affermazione della reciproca integrazione dell'atto di mutuo con l'atto di erogazione e quietanza che può contenere anche la specificazione di alcuni elementi contenuti nel contratto di mutuo, quale il criterio per la quantificazione degli interessi (sentenza n. 18325/2014).

Tributi locali. Una risoluzione conferma l'esenzione per le attività svolte con modalità non commerciali

La ricerca scientifica evita Imu e Tasi

Marco Magrini

Benedetto Santacroce

La risoluzione n. 7/Dipartimento delle finanze del 13 luglio 2015 conferma l'applicabilità dell'esenzione dall'Imu e dalla Tasi per gli immobili utilizzati dal Cnr e dall'Enea nell'attività di ricerca scientifica svolta con modalità non commerciali. L'intervento interpretativo ufficiale è il primo dopo l'entrata in vigore dal 2014 dell'esenzione per immobili utilizzati nella ricerca scientifica introdotta nell'elencazione dell'articolo 7, comma 1, lettera i) del Dlgs 504/1992, dall'articolo 2, comma 3, del DL 102/2013, convertito dalla Legge 124/2013 e dopo le indicazioni contenute nelle istruzioni alla compilazione del modello di dichiarazione per gli Enc di cui al Decreto 26 giugno 2014.

Tali requisiti sono comuni a tutte le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del Dlgs 504/1992. Condizione essenziale affinché possa risultare sussistente il requisito soggettivo è che l'ente possa essere inquadrato fra gli Enc di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c) del Tuir. La natura giuridica pubblica degli enti e quella non commerciale che promana dalle norme istitutive, come nel caso di Cnr ed Enea, può facilitare il riconoscimento dell'inquadramento soggettivo che, tuttavia, può essere confermato per gli Enc di diritto privato che rispettino le condizioni stabilite in materia di qualificazione agli effetti delle imposte sui redditi.

Il requisito oggettivo (svolgimento dell'attività di ricerca) è penetrato alla sussistenza di quelli generali e di settore del Dm 200/2012, i quali stabiliscono i parametri per qualificare le attività come svolte con modalità non commerciali. Occorre poi che sussistano i requisiti generali (articolo 3 Dm 200/2012) dell'assenza di scopo di lucro e che i proventi non commerciali

siano reinvestiti nell'attività e non siano distribuiti neppure in caso di scioglimento, proprio in ragione della natura soggettiva non profit degli enti.

Quanto ai requisiti di settore (articolo 4 Dm 200/2012), occorre che le prestazioni di servizi nel campo della ricerca scientifica abbiano carattere non economico di natura interna, i cui proventi vengano reinvestiti nelle attività istituzionali. Gli Enc pubblici di ricerca, nonché le università statali e non e gli enti del Ssn, nel campo della ricerca scientifica (salvo risultati accessorie e subordinata rispettivamente all'attività didattica e sanitaria), possiedono i requisiti generali e di settore in quanto le prestazioni sono rese per obbligo di legge (o assimilato) e il carattere non economico può derivare dalla natura giuridica pubblica e/o dalla funzione pubblica loro affidata dalla legge.

Chiara la precisazione della Commissione europea che esclude determinate attività delle università e degli organismi di ricerca dalle norme sugli aiuti di Stato: i trasferimenti di

tecnologia (concessione di licenze, creazione di spin-off e altre forme di gestione della conoscenza create dagli organismi di ricerca) rivestono carattere non economico qualora siano "di natura interna" e tutti i redditi da essi provenienti siano reinvestiti nelle attività principali degli organismi di ricerca interessati senza che l'aggiudicazione a terzi mediante gare di appalto della fornitura di servizi specifici possa pregiudicare la natura interna di tali attività.

I principi da cui deriva l'esenzione Imu e Tasi per gli immobili utilizzati nella ricerca scientifica (ma anche per l'attività didattica), in presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi (generali e di settore), per gli enti e organismi pubblici non commerciali sono diversi da quelli che comportano il presupposto di commercialità delle attività ai fini delle imposte sui redditi. Tuttavia è più arduo sostenere la stessa tesi per gli Enc di diritto privato per i quali le regole di esenzione paiono meno scollegate al principio di commercialità rilevante ai fini delle imposte dirette.

Le regole per l'esenzione

Quando l'ente non paga l'Imu e la Tasi

| | |
|--|--|
| Riferimenti Normativi | Articolo 2, comma 3 del decreto legge 102/2013, convertito dalla legge 124/2013 Articolo 9, comma 8 del decreto legislativo 23/2011 e articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto 504/1992 Istruzioni compilazione dichiarazione Imu Tasi Enc decreto 26 giugno 2014 |
| Decorrenza agevolazione | Esercizio 2014 |
| Requisito soggettivo | L'ente, pubblico o privato, inquadrato fra gli Enc dell'articolo 73, comma 1, lettera c) del Tuir |
| Requisito oggettivo: generale (art. 3 Dm 200/2012) | Assenza di scopo di lucro, proventi non commerciali reinvestiti nell'attività di ricerca e non distribuiti, neppure in caso di scioglimento dell'Enc |
| Requisito oggettivo: di settore (art. 4 Dm 200/2012) | Prestazioni di servizi nel campo della ricerca scientifica devono avere carattere non economico di natura interna, i cui proventi vengano reinvestiti nelle attività istituzionali dell'Enc |
| Prestazioni commerciali nel campo della ricerca | Enc pubblici di ricerca, università, enti del Ssn: gli aspetti della rilevanza commerciale Ires non pregiudicano esenzione Imu Tasi sugli immobili (opera presunzione d'interesse pubblico) Enc privati di ricerca: le attività devono essere non commerciali ai fini Ires per garantire l'esenzione Imu Tasi sugli immobili |

LEGISLAZIONE E DIRITTO

Master Cattolica 2015-2016

Conoscere, cambiare, crescere.
Le priorità che condividiamo.

"Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva" Art. 53 della Costituzione

DIRITTO TRIBUTARIO

Master universitario di secondo livello - V edizione

Direttore: Prof. Maurizio Logozzo, Ordinario di Diritto Tributario, Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano

Consiglio scientifico: Prof. Enrico De Mita, Emerito di Diritto Tributario, Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano; Prof. Gaspare Falsitta, Emerito di Diritto Tributario, Università degli Studi di Pavia; Prof. Gianfranco Gaffuri, Ordinario di Diritto Tributario, Università degli Studi di Milano; Prof. Maurizio Logozzo, Ordinario di Diritto Tributario, Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano; Prof. Francesco Tesaurò, Ordinario di Diritto Tributario, Università degli Studi di Milano - Bicocca; Prof. Victor Uckmar, Emerito di Diritto Tributario, Università degli Studi di Genova

Già per la scorsa edizione il Master ha ottenuto l'accreditamento per il riconoscimento dei crediti formativi professionali da parte degli Ordini degli Avvocati, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e del Consulenti del Lavoro di Milano.

Durata: novembre 2015 - dicembre 2016
Sede: Università Cattolica del Sacro Cuore, Milano
Programma: 400 ore di didattica; 65 CFU
Frequenza: venerdì full-time e sabato part-time, 9,00 - 13,00
Termine invio domanda di iscrizione: 6 novembre 2015

Informazioni: master.unicatt.it/diritto tributario

In collaborazione con

S.A.F. LUIGI MARTINO
Fondazione dei Dottori Commercialisti di Milano

ACB GROUP

UNIVERSITÀ CATTOLICA del Sacro Cuore