

Fisco e immobili. Per le Entrate il bonifico con dati incompleti può consentire la detrazione

L'errore non blocca il 36%

Stop al bonus energia per l'impresa che commercializza l'edificio

Angelo Busani

La detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per lavori nelle parti comuni di un condominio è ammessa anche se nel bonifico non sono stati indicati il codice fiscale del condominio e la partita Iva dell'impresa esecutrice, a patto che l'incompletezza dei dati sia colmata dalla coincidenza tra il soggetto che ha ordinato il bonifico e il destinatario della fattura, nonché tra l'impresa a favore della quale è stato emesso il bonifico e quella che ha emesso la fattura. È quanto sottolinea l'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 300 del 15 luglio 2008. Invece, non è possibile ottenere l'agevolazione del 55% sul risparmio energetico se i relativi interventi sono stati effettuati da una società costruttrice con riferimento a un immobile merce. A precisarlo è la stessa Agenzia, con un'altra risoluzione di ieri, la n. 303, arrivata nel giorno in cui

sul proprio sito internet «Il Sole 24 Ore» ha dedicato agli immobili un nuovo videoforum.

Il 36%

Nel primo caso trattato dalle Entrate si trattava dei lavori di rifacimento di una facciata condominiale il cui pagamento era stato sospeso dal condominio a causa dei vizi riscontrati nell'esecuzione dei lavori. Il condominio venne quindi chiamato in giudizio dall'impresa, la quale ottenne dal giudice una sentenza di condanna al pagamento di una somma a compenso dei lavori effettuati. Il condominio effettuò il pagamento con un bonifico privo delle indicazioni suddette, a fronte di una fattura dell'impresa nel cui oggetto non vennero menzionati i lavori effettuati dall'impresa stessa, ma il solo riferimento alla sentenza di condanna.

Secondo il Dm 4/1998 per poter fruire della detrazione del

36%, prevista all'articolo 1 della legge 449/1997, occorre compiere una serie di attività, tra le quali: conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero e provvedere al pagamento mediante bonifico. Da questo devono risultare causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. L'Agenzia riconosce che, dall'analisi della vicenda, si reputa egualmente raggiunto lo scopo che il legislatore si è prefisso nell'ordinare gli adempimenti (cioè identificare esattamente il soggetto che ordina i lavori e che effettua le spese, da un lato, e il soggetto che esegue i lavori e che riceve il pagamento) e ammette la detrazione. Dall'analisi dei documenti prodotti, infatti, si rileva la coincidenza tra ordinante il bo-

SPECIALE ONLINE



GLI SCONTI DEL FISCO
Sul sito del videoforum dedicato all'acquisto della prima casa con gli sconti del Fisco. Sotto esame le procedure di acquisto e le regole per i mutui. Sul Sole 24 Ore di lunedì 14 è stato invece pubblicato il dossier «Immobili e Fisco»

Da ieri sul sito internet del Sole 24 Ore il videoforum dedicato all'acquisto della prima casa con gli sconti del Fisco. Sotto esame le procedure di acquisto e le regole per i mutui. Sul Sole 24 Ore di lunedì 14 è stato invece pubblicato il dossier «Immobili e Fisco»

www.ilssole24ore.com

nifico e destinatario della fattura, nonché tra ditta a favore della quale è stato emesso il bonifico e che ha emesso fattura.

Il 55%

Nel secondo caso, invece, l'Agenzia ha precisato che la possibilità di detrarre dall'Irpef il 55% delle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti (articolo 1, comma 344 della legge 296/2006, prorogata al 31 dicembre 2010 dall'articolo 1, comma 20 della legge 244/2007) non è utilizzabile se gli interventi sono stati effettuati da una società costruttrice con riferimento a un immobile merce (un fabbricato abitativo oggetto di ristrutturazione da parte dell'impresa stessa). Secondo l'Agenzia, la legge ha inteso riferire il beneficio agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi e non anche a chi ne fa commercio.

Critiche della Ue sulla presunzione per i controlli

Compravendite slegate dal valore normale

La pretesa del legislatore italiano di considerare quale base imponibile dell'Iva dovuta per i trasferimenti immobiliari il valore normale del bene ceduto anziché il prezzo pattuito, oltre a costituire una probabile infrazione degli articoli 70 e 73 della direttiva 2006/112/Ce, mette in luce un ragionamento anomalo. Anche alla luce della messa in mora, da parte del commissario Ue Laszlo Kovacs della norma contenuta nel Dl 223/2006 (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), a seguito di una denuncia studiata e presentata, lo scorso anno, dalla Commissione per l'esame della compatibilità comunitaria di leggi e prassi tributarie italiane» costituita in seno all'Aidc (Associazione italiana dottori commercialisti), un rapporto corretto tra Fisco e contribuente non può essere imposto sulla base della presunzione assoluta di occultazione di corrispettivo ogni volta che il valore di mercato sia reputato superiore al prezzo. E ciò mediante una valutazione discrezionale effettuata, senza neutralità, da parte dello stesso soggetto interessato a massimizzare il suo introito.

Assumere il valore normale come base imponibile, anche in mancanza di elementi che inducano a ritenere effettivo il mero sospetto di avvenuta occultazione del prezzo pattuito (sospetto attivato, appunto, da un prezzo dichiarato in misura inferiore al valore corrente), significa consegnare le imprese che operano nel mercato immobiliare a una totale incertezza. Anche perché i due anni di sperimentazione dei criteri di valutazione che scaturiscono dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio dimostrano - specialmente sugli immobili nuovi - che spesso le peculiari condizioni, oggettive e soggettive, in cui avviene la

compravendita divergono sensibilmente dai numeri che scaturiscono nelle teorie di laboratorio. Si pensi solo alla durata di costruzione di uno stabile. Il periodo di realizzazione ha spesso una durata tale che i prezzi praticati per la vendita delle unità immobiliari possono sensibilmente differire a seconda che si tratti di vendite "in pianta" (normalmente effettuate a prezzi incentivanti), di vendite effettuate nella fase in cui il cantiere ha uno stato di avanzamento (e quindi un "successo") oppure di vendite a prezzi di "saldo" (se si tratta di unità immobiliari rimaste nel magazzino di cui il costruttore

DISCREZIONALITÀ

Il regime introdotto dal decreto 223/06 ammette la rettifica del prezzo pattuito in modo automatico

L'anticipazione



Il Sole 24 Ore di ieri ha riferito che con una lettera inviata all'Italia dal commissario Ue, Laszlo Kovacs, l'Esecutivo comunitario ha messo sotto accusa il potere degli uffici di rettificare l'imponibile Iva al valore normale di mercato

A.Bu.

DOMANDE E RISPOSTE

Pubblichiamo le risposte ad alcune delle domande su acquisto con le agevolazioni fiscali e mutui sulla prima casa inviate dai lettori per il videoforum

1 Sto per vendere una prima casa entro cinque anni dall'acquisto e sono a conoscenza che, per mantenere i benefici fiscali, dovrò acquistare un'altra, dove trasferirò la mia residenza, entro un anno dalla vendita della prima abitazione. Nel caso in cui il rogito per l'acquisto della nuova casa dovesse spostarsi di qualche mese oltre l'anno previsto dalla legge, potrebbe acquisire valore, ai fini fiscali, un preliminare di compravendita che viene registrato entro i termini dell'anno

La risposta è negativa. Il

preliminare di vendita non ha effetti traslativi ma solo obbligatori e non è, come tale, idoneo a "bloccare" il termine di un anno in questione

2 Io e il mio convivente siamo comproprietari al 50% di un immobile acquistato nel 1998 con i benefici prima casa. Il mio convivente vuole acquistare la casa in cui vivono i genitori nel nostro stesso Comune. È possibile fruire ancora dei benefici "prima casa" e del mutuo in quanto non proprietario in via esclusiva della nostra abitazione o deve acquistarla come seconda casa? Inoltre, potrebbe vendermi (a prezzo di favore) il suo 50% dell'attuale abitazione e acquisire quella dei genitori come prima casa?

Per poter beneficiare delle

agevolazioni fiscali "prima casa", la legge (lettera c, della nota II-bis all'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/86) richiede che l'acquirente non sia titolare, neppure per quote, anche in comunione legale col proprio coniuge, di altra abitazione su tutto il territorio nazionale già acquistata con le agevolazioni fiscali "prima casa". L'acquirente, inoltre, non deve essere titolare esclusivo, o in comunione, di altra abitazione nello stesso Comune dell'immobile che si intende acquistare con le agevolazioni (lettera b, nota II-bis all'articolo 1, della Tariffa citata). Se il compagno vuole beneficiare ancora delle agevolazioni fiscali sulla casa dei genitori (sia per l'atto di compravendita che per il mutuo), deve prima cedere (con

compravendita o donazione) alla lettrice la propria quota sulla casa già acquistata con le agevolazioni fiscali. La lettrice potrà godere nuovamente delle agevolazioni, se acquirerà una ulteriore quota dell'immobile già acquistato.

3 Ho firmato un preliminare di compravendita in cui la parte venditrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme urbanistiche. L'immobile, 40 mq, risulta da frazionamento e fusione avvenuti prima del 1997 e manca del certificato di abitabilità del Comune di Roma. Richiesta la sanatoria al Comune, questa non può essere richiesta, e quindi rilasciata, perché metratura sotto i 45 mq per immobili nati da frazionamenti e conseguente carico urbanistico non sono in

regola con le norme vigenti e la situazione non è sanabile. Intendo recedere dal contratto. Come mi devo comportare?

La giurisprudenza ha stabilito che la consegna del certificato di abitabilità rientra tra gli obblighi del promittente venditore. La licenza di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto e la sua omessa consegna configura inadempimento contrattuale (Cassazione, n. 1514/2006), legittimando la risoluzione da parte del promissario acquirente, in base all'articolo 1453 del Codice civile (Corte d'appello Torino, 23 giugno 2004).

A CURA DI
Marcello Claudio Lupetti;
Angelo Busani ed Eloisa Luini;
Daniele Ciuti

LeasePlan

THE WORLD LEADING FLEET AND VEHICLE MANAGEMENT COMPANY
www.leaseplan.it

Fai una scelta verde

GreenPlan

Per un pianeta e un business più sani

Con GreenPlan, incoraggiamo ogni giorno le aziende e i driver in 29 diverse nazioni a dare il proprio contributo per un pianeta più pulito, fornendo la nostra consulenza per una flotta e uno stile di guida più verdi.

E grazie all'EcoCalculator®, potrai monitorare giorno per giorno i progressi conseguiti nella riduzione delle tue emissioni CO2. C'è molto da guadagnare, per il pianeta, per le aziende e per le persone. Quindi fai una scelta verde, scegli GreenPlan e scopri un'altra dimensione del perché It's easier to leaseplan

Le attività di formazione all'ecoguida di GreenPlan sono supportate da:



Intelligent Energy Europe



NOTIZIE

In breve

GAZZETTA UFFICIALE/1

Modello unico per l'edilizia

È stato pubblicato ieri nella «Gazzetta ufficiale» n. 164 il Modello unico per l'edilizia. Attraverso una commissione appositamente istituita, entro la fine del 2008 le Regioni, i Comuni e l'Agenzia del territorio definiranno un modello digitale per la presentazione allo Sportello unico delle istanze in materia di attività edilizia, comprese le informazioni utili all'aggiornamento degli atti catastali e le caratteristiche tecniche dell'infrastruttura per l'erogazione dei servizi.

GAZZETTA UFFICIALE/2

Giornalisti con il pc per l'esame scritto

È stato pubblicato ieri nella «Gazzetta ufficiale» n.164 il Dpr 122/2008, che modifica lo svolgimento della prova scritta dell'esame di Stato per i giornalisti così come era previsto dal Dpr 115/1965. La prova scritta dell'esame di idoneità per l'accesso alla professione giornalistica, fino a ora svolta con la macchina per scrivere, potrà svolgersi tramite l'uso del personal computer.

EQUITALIA

In edicola la Guida per i contribuenti

In edicola da oggi la «Guida pratica per il cittadino contribuente» realizzata da Equitalia. Nata sulla base delle richieste dei cittadini, mira a semplificare il rapporto tra i contribuenti e gli agenti della riscossione. La Guida risponde agli interrogativi più frequenti sulle procedure di riscossione e le modalità di pagamento. Per facilitarne la comprensione, contiene anche un glossario con i termini ricorrenti.

Corte dei conti. Attenzione anche ai derivati

Check-up delle partecipate nei consuntivi dei Comuni

Ci sono i derivati e le partecipate al centro delle novità delle Linee guida della Corte dei conti per le relazioni dei revisori degli enti locali sui consuntivi 2007 (delibera 9/2008). Le richieste, che si adeguano anche alle novità sul Patto, si concentrano poi sulla riduzione dei residui attivi o passivi sull'evoluzione dei debiti fuori bilancio (e sul loro finanziamento).

Molte le novità nell'analisi degli swap (anche quelli anteriori al 2007); per ogni derivato i revisori dovranno indicare anche il mark to market, cioè il valore potenziale (positivo o negativo) assunto dallo strumento. Il questionario chiede poi l'entità dei flussi differenziali e dell'eventuale upfront, specificando di ognuno di questi elementi le modalità di contabilizzazione. Per questa via la Corte rimedia al vuoto ap-

plicativo della Finanziaria 2008; la manovra ha imposto una nota sugli oneri da allegare al bilancio, ma i contenuti del documento non sono stati specificati dall'Economia.

Mentre la manovra d'estate estende a una parte delle società i vincoli del Patto, la Corte accende un farosuo personale, indebitamento e concessione crediti delle società interamente partecipate, per capire se l'ente le ha usate come "deposito" di debito o risorse umane. La Corte chiede quest'anno l'elenco di tutte le partecipate (non solo di quelle in perdita) e dedica un capitolo alle realtà in cui le perdite di esercizio siano superiori a un terzo del capitale (articolo 2446 del Codice civile). In questi casi i revisori devono indicare per ogni società gli estremi della decisione di ricapitalizzare, gli oneri a carico

dell'ente e la loro contabilizzazione. Lo stesso accade per le società il cui capitale è sceso sotto i limiti minimi fissati dall'articolo 2447 del Codice civile. L'attenzione sulle partecipazioni supera i confini dei consuntivi 2007 e si concentra anche sulle esternalizzazioni deliberate o programmate per il 2008. Dalle risposte ai questionari, poi, verranno le indicazioni sui primi effetti della Finanziaria 2008 (articolo 3, comma 27), che ha chiesto alle amministrazioni locali di cedere le quote in società che non operano in servizi legati alle finalità istituzionali o all'interesse generale (la legge di conversione del Dl 112 dovrebbe allungare di un anno i termini per le cessioni).

G.Tr.

www.ilssole24ore.com/norme
Le Linee guida della Corte dei conti

Entrate. Risoluzioni sull'imponibile

Nei fondi speciali dell'Inps niente tassazione agevolata

Enzo De Fusco

Le prestazioni pensionistiche erogate dai fondi speciali gestiti dall'Inps non possono godere del regime della tassazione agevolata nella misura dell'87,50% al pari dei fondi pensione complementare. Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate con la risoluzione 301 del 15 luglio.

Con un interpellato, l'Inps ha chiesto se il beneficio fiscale, rappresentato dalla tassazione su base imponibile ridotta all'87,50% previsto dall'articolo 48-bis, comma 1, lettera b) del Tuir (vigente pro tempore) possa essere esteso anche alle prestazioni pensionistiche a carico di alcuni fondi integrativi gestiti dal medesimo Istituto. Si

tratta, in particolare, del fondo gas, fondo esattoriale, fondo per il personale dell'ex Consorzio autonomo del porto di Genova e dell'ex Ente autonomo del porto di Trieste, oggi Autorità portuali.

Fino al 31 dicembre 2000, l'articolo 48-bis (ora articolo 52), comma 1, lettera d) del Tuir prevedeva la determinazione agevolata della base imponibile con riferimento alle prestazioni pensionistiche comple-

LA DEROGA

Il beneficio è riconosciuto ai dipendenti della Banca d'Italia per gli importi maturati fino al 2000

mentari erogate in forma di trattamento periodico ai sensi del Dlgs 124/93. In particolare, queste prestazioni costituivano reddito per l'87,50% dell'ammontare corrisposto.

L'agenzia delle Entrate ha fornito risposta negativa al quesito in quanto questi fondi non possono considerarsi quali «prestazioni comunque erogate in forma di trattamento periodico ai sensi del Dlgs 124/93» a cui faceva riferimento il citato articolo 48-bis.

Al contrario, le prestazioni integrative, relative al trattamento di quiescenza, corrisposte dalla Banca d'Italia, limitatamente agli importi maturati fino alla fine del 2000, beneficiano della tassazione agevolata su base imponibile ridotta all'87,50% perché possono essere incluse tra le forme di previdenza complementare, per via di una deroga prevista dal Dlgs 124/93. A questa conclusione è giunta sempre l'agenzia delle Entrate con risoluzione 302 sempre di ieri.