

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Patrimonio immobiliare. In «Gazzetta» il decreto delle Infrastrutture che dà attuazione allo sgravio per chi compra appartamenti invenduti

Bonus a chi acquista per affittare

Sconti Irpef del 20% sul prezzo fino a 300mila euro e sugli interessi passivi

Angelo Busani

Il regolamento di attuazione della norma che concede la deduzione Irpef del 20% sul prezzo di acquisto degli appartamenti destinati alla locazione è stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 282 del 3 dicembre 2015 (si tratta del decreto del ministero delle Infrastrutture 8 settembre 2015).

La norma (l'articolo 21, Dl 133/2014, convertito con legge 164/2014) concede all'acquirente persona fisica (non esercente attività commerciale) una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto (effettuato tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017) di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione o oggetto di interventi di restauro o di ristrutturazione che:

- fossero «invendute» alla data del 12 novembre 2014;
- abbiano conseguito il re-

quisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 mediante il rilascio dell'apposita certificazione da parte del Comune o per intervenuta formazione del silenzio assenso di cui all'articolo 25 del Dpr 380/2001.

La definizione
Per unità immobiliari «in-

IL REQUISITO
Oggetto dell'agevolazione le nuove costruzioni o le unità soggette a restauro invendute al 12 novembre 2014

vendute» si intende che deve trattarsi di abitazioni che fossero già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali, sempre alla data del 12 novembre 2014, fosse stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comun-

que denominato; nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento.

Deve inoltre trattarsi di unità immobiliari destinate, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (ma non tra genitori e figli) per un periodo continuativo di almeno otto anni (seguendo norme specifiche sull'entità massima del canone), non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non ubicate in zone agricole e con prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

La deduzione
Il 20% di deduzione può essere calcolato:

- sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro (Iva compresa); nonché:

• sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione.

La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

I beneficiari

Nel regolamento attuativo viene specificato che la deduzione spetta «ai soggetti titolari del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in relazione alla quota di proprietà»: in sostanza, in caso di acquisto per quota di comproprietà (ad esempio: l'acquisto di due fratelli, rispettivamente per il 70 e per il 30 per cento cadauno), a ciascun comproprietario spetta una detrazione commisurata alla rispettiva quota (e, quindi, nell'esempio, una de-

In sintesi**01 | LA NORMA**

Pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» n.282 del 3 dicembre il decreto 8 settembre che regola la deduzione Irpef del 20% sul prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione.

02 | LE CONDIZIONI

Le unità immobiliari devono essere invendute alla data del 12 novembre 2014; devono aver conseguito il requisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

03 | LA DEDUZIONE

Il 20% di deduzione può essere calcolato sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro nonché sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto degli immobili in questione.

trazione rapportata a massimo 210mila euro per il primo fratello; e a massimo 90mila euro per il secondo fratello).

La medesima deduzione fin qui commentata spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per contratti d'appalto stipulati al fine della costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori (si deve trattare della costruzione di unità immobiliari che devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2017, per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio anteriormente alla data del 12 novembre 2014).

Sempre entro il limite massimo complessivo di 300mila euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Contabilità. Sul sito Assirevi

Check list sui bilanci con lettura parallela dei principi Oic e IFRS

Franco Roscini Vitali

Evoluzione della normativa e dei principi contabili nazionali e internazionali, sotto la lente di Assirevi.

L'associazione italiana revisori contabili ha diffuso sul proprio sito il Quaderno 17 con allegata la versione aggiornata delle liste che si utilizzano per la revisione dei bilanci 2015, particolarmente utili anche per i redattori degli stessi.

Le liste si possono scaricare gratuitamente, accedendo al sito dell'Associazione (www.assirevi.it).

Le liste di controllo (check list) riguardano i bilanci di esercizio e consolidati redatti in base alle norme del Codice civile integrate sul piano tecnico dai principi contabili internazionali Ias/IFRS con riferimento all'informativa.

La redazione delle note al bilancio risulta piuttosto complessa perché queste devono contenere le numerose informazioni richieste dai principi internazionali, ma anche l'informativa aggiuntiva che deve essere fornita in base a norme di legge, regolamenti, delibere e comunicazioni Consob o di altre autorità.

Non si deve dimenticare che le informazioni contenute nella nota integrativa sono rilevanti per tutti i bilanci, ma a maggior ragione, lo sono per le società che li redigono applicando gli Ias/IFRS e che, generalmente, si rivolgono al mercato.

Ciascuna lista inizia con la specifica domanda, corredata dai riferimenti legislativi e interpretativi, a cui seguono la risposta «sì», «no», «non applicabile all'impresa oppure non obbligatoria» - e la parte relativa alle annotazioni del revisore; ogni risposta «no» dovrebbe essere accompagnata da un'esauriente spiega-

zione o da un riferimento alle carte di lavoro in cui il problema è stato esaminato.

Per le imprese che redigono il bilancio in base alle norme del Codice civile, le liste «sezionano» i vari principi contabili nazionali, collegandoli poi con l'informativa richiesta nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione: è questo il compito più difficile, che richiede al redattore del bilancio e al revisore che lo deve controllare una profonda conoscenza del quadro normativo e interpretativo.

Inoltre, le liste relative ai bilanci redatti in base al Co-

L'ALTRO VERSANTE

Il documento di controllo contiene anche i riferimenti per la nota integrativa e per la relazione sulla gestione

dice civile iniziano esaminando i principi generali di redazione del bilancio e richiamano, tra l'altro, il principio Oic 11 documento fondamentale, perché riguarda i postulati del bilancio.

Le schede iniziali contengono anche i riferimenti all'Oic 29, principio che riguarda (anche) ulteriori principi generali di redazione del bilancio e che, pertanto, deve essere letto unitamente all'Oic 11.

Le liste, anche se prudenzialmente Assirevi non ne garantisce la completezza, comprendono i riferimenti a tutti i documenti emanati dall'Oic e dallo Iasb e sono presentate in file in formato word al fine di consentirne un più agevole utilizzo sul campo da parte degli operatori interessati, che possono compilarle digitalmente e stamparle, in base alle specifiche necessità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Consiglio di Stato. I confinanti sono sempre legittimati a ricorrere per impugnare il permesso violato senza necessità di provare un danno specifico

Abusi edilizi, tutelato l'interesse dei vicini

Mauro Calabrese

La demolizione, con ripristino della legittimità edilizia, costituisce la sanzione normale e prioritaria, di carattere vincolata, nei confronti degli abusi edilizi, pertanto il proprietario di un immobile confinante è sempre legittimato a ricorrere per impugnare il permesso edilizio violato, senza necessità di provare un danno specifico, essendo titolare di un interesse legittimo al rispetto del corretto assetto urbanistico e ambientale.

La quarta sezione del Consiglio di Stato, con la sentenza 5226 del 17 novembre 2015, ha ribadito la legittimazione processuale dei proprietari confinanti nei procedimenti riguardanti i permessi di costruire assentiti nella medesi-

ma zona, non solo a impugnarne la legittimità o regolarità, ma altresì nel caso in cui la concreta realizzazione dell'opera possa sfociare in un abuso edilizio, sollecitando l'amministrazione competente ad adottare la sanzione della demolizione e dell'acquisizione dell'area.

Il caso deciso dai giudici amministrativi trae origine dalla contestazione di un abuso edilizio, da parte dell'ufficio tecnico e

LA SANZIONE

Il ripristino dell'assetto urbanistico e ambientale avviene in via ordinaria attraverso la demolizione del fabbricato

dalla polizia municipale di un Comune lombardo, per la realizzazione di lavori in parziale difformità dal titolo edilizio concesso per la ristrutturazione di un fabbricato e il recupero del sottotetto a fini abitativi, a fronte del quale l'ente locale ha adottato due ordinanze di demolizione successive, la prima totale, la seconda parziale, con applicazione della sanzione pecuniaria.

Verso le due le ordinanze sono stati depositati oppositorcorsa, poi riuniti, davanti al Tar della Lombardia, da parte dei proprietari dell'immobile, verso quella di demolizione totale, nonché da parte del proprietario di un fabbricato contiguo in qualità di controinteressato, all'esito dei quali il tribunale amministrativo regionale ha

statuito respingendo il primo e accogliendo il secondo.

I giudici di Palazzo Spada, nel confermare la legittimità della sentenza di primo grado, hanno ribadito come, pur essendo l'amministrazione comunale titolare del potere amministrativo di reprimere gli illeciti urbanistici, i proprietari di immobili confinanti o limitrofi con quelli interessati da un permesso di costruzione sono titolari di un interesse legittimo oppositivo, tutelato dall'ordinamento, a fronte di titoli edilizi incidenti sul proprio diritto di proprietà, modificando le condizioni dell'area, nonché l'assetto edilizio, urbanistico e ambientale della zona, senza necessità, ai fini della legittimazione processuale, di provare di aver subito un dan-

no specifico, in quanto il danno verso la collettività è insito nella violazione stessa.

Come nel caso deciso, non solo spetta la legittimazione a impugnare il permesso di costruire riconosciuto a coloro che presentano uno stabile collegamento, bensì il terzo confinante ha un interesse attivo processuale, a che l'amministrazione disponga correttamente del potere di repressione degli illeciti urbanistici, giungendo fino alla completa eliminazione del fabbricato abusivo che lede il proprio interesse al corretto assetto urbanistico ed ambientale dei luoghi, oltre all'acquisizione dell'area al patrimonio dell'ente.

Inoltre, prosegue il ragionamento della decisione in esame, statuito che il confinante ricorre per la tutela del proprio specifico interesse di proprietario nell'adesima area in cui sono stati com-

piuti gli abusi, non per l'interesse generale al rispetto della legalità, la sanzione della demolizione costituisce la conseguenza principale e normale, quindi di carattere vincolato, all'accertamento dell'abuso edilizio, senza necessità che l'ente locale fornisca giustificazione in base a una particolare motivazione. Al contrario, sottolinea il Collegio sancendo l'illegittimità della seconda ordinanza comunale che ha sostituito l'ingunzione di demolizione totale delle opere con quella di demolizione parziale, con aggiunta della sanzione pecuniaria, è quando l'amministrazione adotta una misura sanzionatoria diversa, rispetto al pieno ripristino dell'ordine edilizio violato, a fronte dell'accertamento dell'abuso, che si richiede l'espletamento di un'istruttoria idonea e approfondita, sostenuta da una motivazione congrua.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA



LA STRADA VERSO IL MERCATO ESTERO HA BISOGNO DI UNA GUIDA.

UNO STRUMENTO PER ANALIZZARE LE NUOVE REGOLE FISCALI PER LE IMPRESE CHE OPERANO ALL'ESTERO.

Dal Sole 24 Ore, quattro volumi per analizzare gli elementi essenziali di fiscalità internazionale correlati dalla costituzione di società all'estero.

APPUNTAMENTI IN EDICOLA:

- 1 - La residenza fiscale e il credito per le imposte estere - 24 Novembre
- 2 - La fiscalità degli investimenti delle imprese italiane all'estero - 1 Dicembre
- 3 - La fiscalità dei rapporti infragruppo - 8 Dicembre
- 4 - Le novità del decreto internazionalizzazione e il "patent box" - 15 Dicembre

www.internazionalizzazioneimprese.ilssole24ore.com

OGNI MARTEDÌ IN EDICOLA
A SOLI 9,90€ CON IL SOLE 24 ORE.

Il Sole **24 ORE**
Il primo quotidiano digitale

