

**Immobili.** La Dre Toscana penalizza chi compra da colui che è decaduto dal beneficio per non aver riacquisito entro un anno

# Bonus prima casa a rischio

Il privilegio dello Stato consente al fisco di chiedere il denaro all'ultimo acquirente

**Angelo Busani**

È a rischio chi compra una casa da un venditore che l'avesse a sua volta acquistata da meno di 5 anni con l'agevolazione prima casa e che poi, entro un anno dalla vendita, non ricompra una nuova abitazione principale, con ciò decadendo dall'agevolazione ottenuta per l'acquisto della casa poi venduta. Se infatti il venditore non paga le imposte e le sanzioni dovute per la decadenza dall'agevolazione prima casa che si verifica per effetto della vendita prima del decorso di un quinquennio, l'obbligazione tributaria è garantita (sul bene acquistato con il beneficio

fiscale) da un privilegio dello Stato, che evidentemente coinvolge chi sia attualmente proprietario dell'immobile, il quale ha poi poca speranza di rivalsa verso il venditore decaduto dall'agevolazione (che appunto ha provocato l'escussione del privilegio rendendosi insolvente di fronte al fisco). Questi è in-

## LA PRESCRIZIONE

Il giorno di decorrenza, secondo la sede regionale, è quello della data di registrazione dell'atto e dura un quinquennio

fatti «una sorta di responsabile senza debito, non essendo debitore di imposta» (Cassazione, Sezioni unite, n. 31/2000): privilegio infatti significa che il bene gravato può essere escusso e che il ricavato dalla vendita forzata è destinato a soddisfare il creditore privilegiato.

È quanto emerge dalla nota n. 911-6090/2013 del 14 febbraio 2013 della Direzione regionale delle Entrate della Toscana, la quale sancisce che il privilegio dello Stato sorge alla data in cui viene registrato l'atto agevolato. Questa data è assai rilevante in quanto, ex articolo 2772, comma 4, del codice civile, «il privi-

legio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistati sugli immobili». Quindi: a) se il credito privilegiato dello Stato sorge con il decorso infruttuoso dell'anno "di grazia" concesso dalla legge per riacquistare una abitazione principale, allora colui che ha comprato (dal venditore che ha venduto prima del quinquennio) non ne patirebbe alcuna conseguenza, trattandosi appunto di un acquisto effettuato prima del sorgere del privilegio; b) se invece il credito privilegiato dello Stato sorge, come vuole la Dre Toscana, quando venne registrato l'atto

di acquisto agevolato (poi "colpito" da decadenza), evidentemente rischia chi compra da colui che vende prima del quinquennio. E ciò nel solco delle sentenze n. 3369/1977 della Cassazione e n. 3910/1989 della Commissione tributaria centrale, nelle quali si afferma che la decadenza «fa rivivere ex tunc la pretesa tributaria, con il contenuto originario che avrebbe presentato ove non fosse stato concesso il beneficio».

La Dre Toscana suffraga il suo ragionamento richiamando la sentenza n. 2294/1978 della Cassazione, nella quale è stata appunto affermata la nascita del

privilegio con l'atto agevolato, il quale verrebbe registrato sotto una sorta di condizione di recupero dell'imposta ordinaria ove maturi la decadenza dal beneficio fiscale. A parziale sollievo del contribuente resta la considerazione che il privilegio è esercitabile dallo Stato solo entro il decorso di un quinquennio dalla data di registrazione dell'atto agevolato e che questo termine quinquennale ha natura di decadenza (e non di prescrizione) con la conseguenza che si tratta di un termine che non è suscettibile né di interruzione né di sospensione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le risposte ai temi dei lettori.** Per le imprese

## Abitazione soci senza sconti Imu

**Luigi Lovecchio**

L'immobile intestato a una società semplice e utilizzato come abitazione dei soci non può beneficiare dell'aliquota ridotta dell'Imu. Questo perché, a tali fini, occorre che l'unità immobiliare sia posseduta dal medesimo soggetto che vi abita. È tuttavia ammissibile che la società semplice ceda il diritto di abitazione ai soci. In tale eventualità, il soggetto passivo dell'Imu coinciderebbe con chi risiede e dimora nell'unità. Di conseguenza, troverebbero applicazione tutti i benefici previsti dalla disciplina del tributo comunale.

La normativa dell'imposta comunale prevede significative agevolazioni per gli immobili adibiti ad abitazione principale. Al riguardo, va in primo luogo ricordato come la nozione di abitazione principale sia sensibilmente più ristretta rispetto a quella vigente nell'Ici. In ambito Imu, infatti, occorre che si tratti dell'unità in cui il soggetto passivo risieda anagraficamente e dimori.

La nozione riguarda inoltre una sola unità immobiliare, iscritta o iscriverla in catasto come tale. In presenza delle condizioni di legge, le agevolazioni consistono innanzitutto nell'applicazione di una aliquota ridotta di base pari allo 0,4%, a fronte dell'aliquota ordinaria dello 0,76 per cento. I comuni inoltre hanno il potere di variare la suddetta misura di base dello 0,2% in più o in meno.

In aggiunta all'aliquota ridotta, è attribuita una detrazione minima di 200 euro, che i comuni possono elevare sino alla totale esenzione da imposta. Inoltre, in presenza di figli di età non superiore a 26 anni, residenti e conviventi nell'abitazione, è riconosciuta una detrazione aggiuntiva di 50 euro per ciascun figlio, con un tetto massimo di 400 euro.

In presenza di più titolari dell'immobile, la detrazione si divide pro capite e non pro quota. Tanto chiarito in via generale, veniamo ai quesiti proposti. Viene in par-

ticolare rappresentato il caso in cui le unità immobiliari sono intestate a una società semplice. In tale eventualità, sebbene la società semplice non sia dotata di soggettività giuridica perfetta, come accade nelle società di capitali, è indubbio che essa sia un soggetto diverso dai soci. Ne deriva che la titolarità formale del bene e con essa la soggettività passiva dell'Imu è della società e non dei singoli soci. Quale ulteriore logica conseguenza di quanto appena rilevato si ha che le agevolazioni per l'abitazione principale non possono trovare applicazione, poiché il titolare e il dimorante non coincidono.

La società potrebbe tuttavia disporre la cessione del diritto di abitazione in favore dei soci residenti nelle unità immobiliari. La cessione dovrebbe essere in tal caso formalizzata con atto notarile (atto pubblico o scrittura autenticata). In questo caso, la soggettività Imu degli immobili risulterebbe trasferita ai soci, con l'effetto che, in presenza di tutte le condizioni di legge, a questi spetterebbero le agevolazioni per l'abitazione principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL MIO GIORNALE



### AZIENDE

Quando l'aliquota non è ridotta

Il lettore **Marco Faltoni** si interroga sul fatto se possono fruire dell'aliquota agevolata Imu i soci di società semplice residenti nell'abitazione di proprietà della società. Inoltre, può la società semplice concedere il diritto di abitazione ai soci?

normetributi.ilmio giornale@ilssole24ore.com

## NOTIZIE IN BREVE

### Politiche fiscali

#### AGENZIA DELLE ENTRATE Befera: meno spazio al diritto penale

Servono leggi semplici ma anche una minore "attenzione" del diritto penale «che risulta talora controproducente e anacronistica». Lo ha auspicato ieri il direttore dell'agenzia delle Entrate, Attilio Befera. Che ha però ricordato come a questo punto, anche per quel che riguarda l'abbassamento della pressione fiscale, deve essere chiamato in causa il

legislatore e non certo l'Agenzia. Certo che, ha ricordato Befera, l'indice di fedeltà fiscale dei contribuenti nell'ultimo anno ha registrato un netto peggioramento, influenzato sia dall'incremento della pressione fiscale sia dalla crisi di liquidità. Al di là del recupero diretto dell'evasione fiscale, lo sforzo dell'Agenzia è infatti rivolto alla tax compliance, cioè a ottenere il massimo livello di adempimento spontaneo degli obblighi fiscali.

### Lotta all'evasione

#### RISCOSSIONE 2011 Somme a ruolo a quota 8 miliardi

«I risultati di riscossione che hanno contraddistinto la gestione pubblica del servizio sono più che positivi, con un costante trend di crescita annuale fin dal primo anno di attività». Lo ha scritto il ministro dell'Economia, Vittorio Grilli, nella relazione annuale al Parlamento sullo stato dell'attività di

riscossione. «Da un lato - rileva Grilli - si è verificata una notevole riduzione dei costi per la fiscalità generale» (da 500 milioni nel 2005 al costo zero del 2009) e, «parallelamente, sul versante degli incassi delle somme iscritte a ruolo si è registrato un incremento di oltre il 120%, passando dai 3,9 miliardi del 2005 (ultimo anno di completa gestione dei privati) agli oltre 8 miliardi del 2011.

### Importazioni

#### FOTOVOLTAICO Le imprese: niente dazi retroattivi

L'industria italiana del fotovoltaico - ribadiscono in una dichiarazione Gifi, Assosolare e Aper - da sempre è a favore del libero mercato e delle regole che garantiscono la concorrenza leale tra i diversi Paesi produttori di tecnologia, nel pieno rispetto delle norme sul commercio internazionale. Il

regolamento Ue n. 182/2013 mira a tale obiettivo e ha l'intenzione condivisibile di proteggere la produzione europea. Tuttavia i dazi, proprio ora che gli incentivi si stanno esaurendo, allontanerebbero il settore da quella concorrenza che è fondamentale. In particolare, si teme che la Commissione possa decidere a giugno di riscuotere tali dazi dagli importatori in maniera retroattiva sui pannelli registrati da inizio marzo.

MOROCCO  
**MORE**  
SUCCESS

UNA CRESCITA  
ECONOMICA SOSTENUTA:  
**5% ANNUO\***

Marco de Comunicación

\*Crescita media del PIL tra il 2002 e il 2011

## AMBIENTE FAVOREVOLE AGLI AFFARI:

| «Best Business Reformer» Doing business 2012

| «African Country of the Future» di fDi (Financial Times) 2012

[www.invest.gov.ma](http://www.invest.gov.ma)

**MOROCCO - MORE BUSINESS**

**Invest in Morocco**  
Sharing Success