

Le istruzioni del Fisco. Una circolare del Territorio ritorna sulle procedure per la portabilità

# Cambio di mutuo più snello

## Il nuovo contratto e la quietanza devono avere data certa

Angelo Busani

La portabilità del mutuo (o la surrogazione della nuova banca nell'ipoteca della vecchia banca) torna a essere oggetto di chiarimenti interpretativi (dopo la circolare 41076 del 23 maggio 2007) da parte dell'agenzia del Territorio nella circolare 9/2007 del 21 giugno 2007.

L'articolo 8 del Dl 7/07 (legge 40/07), che ha sdoganato la portabilità dei mutui, consente, come:

### LA NEUTRALITÀ

Per l'operazione di subentro la legge 40/2007 non prevede il pagamento di imposte

1) di contrarre un nuovo mutuo e di chiudere il capitale erogato alla chiusura di un precedente mutuo;

2) di ottenere dalla vecchia banca una quietanza (attestante la provenienza del denaro servito per estinguere il vecchio mutuo dal contratto di mutuo stipulato con la nuova banca) al fine di annotarla in margine all'iscrizione dell'ipoteca che garantisce il vecchio mutuo, con la conseguenza che la vecchia ipoteca va,

con questo annotamento, a garantire il nuovo mutuo;

3) di non perdere i benefici fiscali di cui beneficiava il vecchio mutuo (che fosse stato stipulato in presenza dei requisiti che rendono, appunto, detraibili gli interessi passivi e gli altri oneri accessori derivanti dal mutuo);

4) di non pagare imposta sostitutiva sul nuovo mutuo (pari, a seconda dei casi, allo 0,25 o al 2% di quanto erogato);

5) di non pagare alcun tipo di imposta (registro, bollo, ipotecaria) per l'operazione di surrogazione.

Nella nuova circolare, il Territorio sottolinea che presupposto della portabilità è il necessario nesso di interdipendenza tra il nuovo mutuo contratto dal debitore per acquisire la disponibilità della somma destinata a estinguere il debito e il pagamento del debito; e quindi la necessità:

● che nell'atto del nuovo mutuo sia indicata espressamente la destinazione della somma mutuata;

● che nella quietanza rilasciata dalla vecchia banca venga menzionata la dichiarazione del debitore circa la provenienza delle somme con cui è stato effettuato il pagamento.

Inoltre, l'Agenzia ricorda che, ai fini dell'efficacia della surrogazione, l'articolo 1202 del Codice

civile prevede che sia il contratto di mutuo fra la nuova banca e il debitore, sia la quietanza della vecchia banca risultino entrambi da atto con data certa. Infatti, i requisiti formali del titolo in base al quale si effettua l'annotamento di surrogazione, secondo l'articolo 2843, comma 3, del Codice civile, sono quelli delineati dagli articoli 2835 e 2836 dello stesso Codice, i quali prevedono, quale requisito di forma, l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente.

Secondo il Territorio, pertanto, il requisito della data certa richiesto dall'articolo 1202, comma 2, n. 1), (con riferimento sia all'atto di mutuo stipulato per l'estinzione del debito, sia alla quietanza rilasciata dal creditore originario) è connesso alla forma qualificata prevista per l'eseguibilità della formalità ipotecaria di annotazione. Di conseguenza, i presupposti della surrogazione (la destinazione del nuovo mutuo all'estinzione del vecchio mutuo e la menzione nella quietanza della provenienza della provvista usata per l'estinzione del vecchio mutuo), secondo l'Agenzia, «potrebbero risultare o da un unico atto o da atti distinti e separati, purché nel rispetto dei requisiti di forma normativamente previsti».

# Casa con sentenza tassata a valore reale

La sentenza che trasferisce la proprietà di un'abitazione non può essere tassata con il principio del "prezzo-valore" (e cioè sulla base della rendita catastale moltiplicata per i coefficienti di aggiornamento); le aliquote delle imposte di registro, ipotecaria e catastale devono invece essere applicate al valore effettivo del bene trasferito con la sentenza. È quanto precisa l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 141/E del 21 giugno 2007.

Il caso prospettato era quello di una sentenza traslativa della proprietà di un bene immobile, emanata ai sensi dell'articolo 2932 del Codice civile: questa norma consente a uno dei contraenti di chiedere al giudice una sentenza che sostituisca il contratto qualora l'altro contraente non adempia l'obbligo di stipulare quel contratto.

Si tratta dunque di capire, qualora l'avente causa del trasferimento immobiliare disposto con sentenza sia una persona fisica che non agisca

nell'esercizio di una partita Iva e qualora il bene trasferito sia un'abitazione, se oggetto di tassazione sia il valore del bene stabilito nella sentenza o se sia il cosiddetto "valore catastale", e cioè la rendita catastale moltiplicata. Il principio del "prezzo-valore" è stato introdotto dall'articolo 1, comma 497 della legge 266/2005, al ricorrere dei seguenti presupposti: si tratti di «cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali»; la cessione abbia «ad oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze»; vi sia «all'atto della cessione» una specifica «richiesta della parte acquirente resa al notaio». Ebbene, nel caso del trasferimento immobiliare per sentenza, possono ricorrere i primi due presupposti, ma non certo il terzo; di modo che la tassazione si deve operare sul valore corrente del bene e non su quello catastale.

A.Bu.

Nomi errati. Basta una lettera all'Agenzia

# Trasparenza, sì alla rettifica

Luca De Stefani

Se la comunicazione inviata telematicamente per aderire alla trasparenza fiscale contiene nominativi errati circa la compagnia sociale, è possibile correggerla con una lettera all'agenzia delle Entrate, in cui vengono descritti gli errori. Secondo la risoluzione 21 giugno 2007, n. 142/E, infatti, si tratta di un errore "materiale" che non influenza l'efficacia dell'opzione, a patto che i soci abbiano comunicato alla società

di voler aderire all'istituto.

### La scelta

L'esercizio dell'opzione per la trasparenza fiscale «si considera perfezionata» nel momento in cui la società comunica online alle Entrate la volontà di tutti i soci di aderire al regime (articolo 4, comma 1, decreto ministeriale 23 aprile 2004).

La società può inviare la comunicazione solo se, in precedenza, tutti i soci hanno manifestato la loro scelta in una dichiarazione da inviare alla so-

cietà tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Se alla data dell'invio della comunicazione telematica alle Entrate, tutti i soci iscritti al libro (articolo 2478, comma 1, numero 1, Codice civile) hanno inviato alla società la raccomandata con la scelta, l'opzione per la trasparenza si considera valida.

Il disegno di legge sulle liberalizzazioni, approvato dalla Camera il 13 giugno 2007 e trasmesso al Senato il 15 giugno, prevede però l'abolizione del libro soci. E se la norma verrà ap-

provata definitivamente, i trasferimenti di partecipazioni avranno effetto dal momento della loro iscrizione nel Registro imprese e non più dall'annotazione nel libro soci.

### Correzione dei nominativi

L'errata indicazione nel modello di comunicazione dei nominativi dei soci costituisce un errore "materiale" e come tale non provoca la perdita dell'efficacia dell'opzione. Siccome non è possibile inviare un modello correttivo, le Entrate hanno chiarito che la società può comunicare l'errore all'ufficio dell'agenzia delle Entrate competente in base al proprio domicilio fiscale, oltre che a quel-

li territorialmente competenti del socio indicato erroneamente e di quello nei confronti del quale l'opzione è da ritenersi esercitata. È sufficiente una lettera su carta.

La risoluzione non obbliga a spedire il modello correttamente compilato, né a spedire la lettera tramite raccomandata. Queste due indicazioni sono comunque consigliabili.

La risoluzione si riferisce a un'istanza riguardante l'opzione per le Srl a ristretta base sociale costituita da persone fisiche (articolo 116, Tuir), ma dovrebbe essere valida anche per quella delle società di capitali interamente partecipate da altre società di capitali (articolo 115, Tuir).

DA OGGI



IL VADEMECUM SUI CONTROLLI FISCALI 2007

Da oggi fino al 22 luglio sarà in edicola, in vendita abbinata con «Il Sole-24 Ore», lo Speciale Sistema Frizzera, dedicato a «I nuovi controlli fiscali 2007».

Studi di settore, indagini bancarie e finanziarie, accertamenti immobiliari: tre tematiche di attualità per i professionisti fiscali e le imprese, che devono fare i conti con le dichiarazioni annuali, le modifiche normative e i chiarimenti ministeriali, a partire dal decreto "Visco-Bersani", per finire con la circolare 38/E/2007.

L'agenzia delle Entrate si è trovata costretta a ritornare più volte sugli studi di settore, chiarendo l'applicazione retroattiva degli studi revisionati rispetto all'anno d'imposta 2006 e spiegando gli indicatori di normalità economica.

Le indagini finanziarie, diventate operative, aprono uno scenario del tutto nuovo nelle metodologie dell'accertamento tributario, focalizzando l'attenzione sulle analisi delle movimentazioni dei conti correnti bancari dei contribuenti.

Lo speciale dedica, poi, ampio spazio all'analisi delle novità sugli accertamenti fiscali nel settore delle compravendite immobiliari.

Lo Speciale Frizzera «I nuovi controlli fiscali 2007», arricchito da esempi pratici, suggerimenti e risposte degli esperti, sarà in edicola per un mese con «Il Sole-24 Ore», da oggi, al costo di 6,50 euro, oltre al prezzo del quotidiano.

Contabilità. Confronto a Roma

# L'Oic avvicina il Codice civile ai principi Ias

Franco Roscini Vitali

L'Organismo italiano di contabilità (Oic) ha presentato ufficialmente ieri, nel corso di un convegno a Roma sulle modifiche della disciplina contabile del bilancio di esercizio, l'elaborato con le proposte di recepimento — per il Legislatore — della parte facoltativa della direttiva 51/03 e 65/01. Nel caso della prima, il recepimento riguarda la parte non obbligatoria perché quella vincolante è già stata introdotta con il Dlgs 32/07. L'Unione europea, con la direttiva 51/03, ha infatti avvicinato le direttive contabili comunitarie (in particolare la IV in materia di bilancio di esercizio) ai principi contabili internazionali (Ias/Ifrs).

L'elaborato — come hanno ribadito il presidente del comitato esecutivo dell'Oic Angelo Provasoli e da Giovanni Emanuele Colombo che ha diretto i lavori della commissione — è piuttosto flessibile perché consente (senza obbligare) l'utilizzo di alcuni criteri di valutazione, previsti dagli Ias. Per esempio, se le imprese vorranno continuare a valutare le immobilizzazioni al costo (in molti casi sarà opportuno che lo facciano), come accade oggi, potranno farlo limitando notevolmente l'impatto delle novità.

Per quanto riguarda poi i documenti di bilancio, debuttano il prospetto delle movimentazioni del patrimonio netto e il rendiconto finanziario. Nel primo è dettato lo schema obbligatorio, mentre per il secondo saranno i principi contabili che disciplineranno le modalità di rappresentazione. I bilanci non saranno più di due tipologie, ovvero uno in forma abbreviata e uno in forma completa, ma di tre tipi, suddivisi tra piccole imprese, medie imprese e imprese di maggiori dimensioni, ricevendo la distinzione già presente nella IV direttiva comunitaria e non ancora introdotta dal legislatore nazionale.

Come evidenziato da Angelo Casò, presidente del comitato tecnico scientifico dell'Oic, «contestualmente al recepimento della direttiva, lo Iasb dovrebbe rendere nota la versione definitiva dei principi contabili per le piccole e medie imprese». La scelta delle imprese, pertanto, sarà tra Codice civile adeguato alla direttiva 51/03 e gli Ias per le Pmi. Le due disposizioni hanno punti in comune e divergenti, ma la proposta di recepimento della direttiva risulta senz'altro più flessibile e maggiormente in sintonia con la prassi contabile italiana. Tuttavia il recepimento della direttiva imporrà al legislatore tributario di rivedere alcune regole del Testo unico delle imposte dirette per rafforzare il principio di derivazione in base al quale le regole di tassazione hanno il bilancio quale punto di partenza. In realtà, esistono diverse possibilità ma è

auspicabile che il fisco detti regole che non impongano alle imprese la tenuta di onerosi e complessi doppi binari (si veda «Il Sole-24 Ore» del 18 giugno). Questo problema assume particolare rilevanza per esempio in relazione alla proposta di abolizione del criterio di valutazione "Lifo" per le rimanenze di beni fungibili. L'emersione della riserva originata dalla valutazione "Lifo" potrebbe essere passata con un'imposta sostitutiva del 3, 4 o 5% o poco più, consentendo al fisco di incassare somme che in moltissimi casi mai incasserebbe. Infatti, la soluzione del doppio binario utilizzata dal decreto legislativo 38/05 per le società che utilizzano i principi contabili internazionali non si adatta alle piccole e medie imprese e neppure alle esigenze di verifica del fisco.

### ADEGUAMENTO FLESSIBILE

Bilanci differenziali per piccole, medie e grandi imprese non quotate. Lo Iasb dovrebbe rendere noti i criteri per le Pmi

**AQUOS**  
C'E' MOLTO PIU' DA VEDERE

## Due sogni ... in ONE.

Acquista un TV LCD AQUOS Full HD da 46"o 52"  
e ricevi compreso nel prezzo\* un navigatore satellitare TomTom ONE ITALIA.

**Dedicato a chi non vuole perdersi NULLA ...  
... e MAI !!!**

\* Vendita abbinata. Operazione valida dall'01/06/2007 fino ad esaurimento scorte.

**TOMTOM** **SHARP**

www.sharp.it