

Capodanno fuori stagione

1 LA TREMONTI TER
NELL'AGENDA DI GOVERNO

Per aiutare le imprese, il Consiglio dei ministri di domani dovrebbe varare la «manovra d'estate», con la detassazione degli utili reinvestiti in azienda (la Tremonti ter) e il bonus per le imprese che non licenziano. La crisi ha fatto slittare anche parte dei versamenti di Unico, in particolare quelli dei contribuenti soggetti agli studi di settore, ritirati dall'agenzia delle Entrate nelle ultime settimane per tener conto della congiuntura

2 PENSIONI DI ANZIANITÀ
CON IL SISTEMA-QUOTE

Requisiti più severi per la pensione di anzianità. Dal 1° luglio scatta il sistema delle «quote», il mix di età e contributi. I lavoratori dipendenti devono raggiungere quota 95, con almeno 59 anni di età, mentre gli autonomi devono arrivare a 96, con almeno 60 anni di età. Quanto ai contributi il minimo è 35 anni. Questi criteri saranno validi fino al 31 dicembre 2010. Fino al 30 giugno occorrono 35 anni di contributi e 58 anni di età (59 per gli autonomi)

3 LA GIUSTIZIA FA APPELLO
AI MAGISTRATI ONORARI

La legge 69/09 che riforma il processo civile è in vigore dal 4 luglio. Tra le modifiche, l'innalzamento delle competenze dei giudici di pace per le cause su beni mobili e incidenti stradali. Ai giudici onorari anche decisioni in materia previdenziale. Previsto un filtro per i ricorsi in Cassazione quando c'è un orientamento consolidato ed è manifestamente infondata la presunta violazione dei principi del giusto processo

4 EDIFICI CON IL BOLLINO
SUI CONSUMI ENERGETICI

Più garanzie in materia di risparmio energetico e di edilizia antisismica. Dal 1° luglio la certificazione energetica sarà richiesta anche per la compravendita di singole unità immobiliari (Dlgs 192/05). Quanto alla costruzioni anti-sismiche, il 1° luglio entreranno in vigore le nuove norme tecniche per le costruzioni, con disposizioni su materiali e progettazione anti-terremoto (Dm 14 gennaio 08)

5 RIFORME DI SISTEMA
FAVORITE DALL'ESTATE

Le manovre estive sono diventate una costante: la legge Visco-Bersani nel 2006, che ha abolito le tariffe minime vincolanti per i professionisti e ha esteso il meccanismo del reverse charge con la responsabilità solidale nel versamento dell'Iva. Nel 2008, il Dpr 93 ha abolito l'Ici e ha detassato straordinari e premi di risultato. Il Dl 112 ha aumentato la tassazione sulle stock option e ha previsto la detraibilità per le spese di trasferta

L'agenda dei contribuenti. Dalla prossima settimana nuove regole per imposte, casa, lavoro

Luglio cambia Fisco e pensioni

Altre innovazioni dalla manovra attesa domani a Palazzo Chigi

Andrea Carli
Federica Micardi

Con l'estate si volta pagina. Fisco, previdenza, norme edilizie cambiano registro. È il frutto di norme che entrano ora a regime. E una nuova mini rivoluzione si prepara con la manovra nell'agenda del consiglio dei ministri di domani che dovrebbe

RVOLUZIONE INPS

I trattamenti di anzianità passano alle «quote» e la dichiarazione «Emens» accoglierà anche i dati contributivi

dare il via libera a un decreto corposo, circa cinquanta articoli, con misure quali la detassazione sugli utili reinvestiti in azienda (Tremonti ter) e un bonus per le imprese che non licenziano o che assumono lavoratori in cassa integrazione.

Si rinnova così la tradizione della manovra d'estate, l'occasione per misure destinate a ri-

disegnare tasselli del Fisco o della disciplina del lavoro, come è accaduto nel 2006 con il Dl Visco Bersani (223/06) o, due anni dopo, con il Dl 112/08.

Al di là della manovra d'estate 2009, l'agenda di luglio è già densa. Per gli appuntamenti rituali con Fisco e previdenza i contribuenti hanno un calendario fittissimo: mercoledì 1° luglio scade il termine per il pagamento dei contributi volontari, venerdì 10 è l'ultimo giorno per i contributi delle colf, giovedì 16 scadono i pagamenti di Unico con la maggiorazione dello 0,40 per cento. Ancora, entro lunedì 6 i contribuenti che applicano gli studi di settore devono effettuare i versamenti (senza maggiorazione) in scadenza ordinaria al 16 giugno.

Quanto alle novità strutturali, si rinnova la contabilità ed entra in vigore il principio internazionale Ifrs 3, che comporta un monitoraggio più stringente per le aggregazioni aziendali. Nello stesso periodo è prevista una bozza di modifica dello Ias 39 sugli strumenti finanziari.

Novità importanti sul fronte previdenziale: scattano le nuove regole previste dalla legge 247/07, che introducono per le pensioni di anzianità il sistema delle quote. Inoltre, da luglio, verrà diffusa dall'Inps la procedura per l'abbinamento automatico dei flussi dell'Emens (dati tributivi individuali) e dei dati contributivi aggregati (Dmio). I co.co.pro, rimasti senza lavoro prima del 30 maggio, hanno tempo fino a martedì 30 giugno per chiedere l'«una tantum», pari al 20% del reddito (legge 2/09).

Il 1° luglio è una data importante anche per la casa: scatta infatti l'obbligo di allegare la certificazione energetica nel caso di compravendita (Dlgs 192/05). Nella stessa data entrano in vigore le nuove norme tecniche antisismiche, secondo il calendario fissato dal Dl per l'Abruzzo.

Sempre a luglio, da sabato 4, entra in vigore la riforma del processo civile (legge 69/09). Da subito viene ampliata la competenza dei giudici di pace e sarà limitata a due casi la possibilità di ricorrere in Cas-

SPECIALE ONLINE



SU INTERNET
Per le novità
una guida online

Tutti gli appuntamenti di luglio sul fronte fiscale, normativo e previdenziale. Sul sito internet del Sole 24 Ore i navigatori trovano uno speciale dedicato alle novità di luglio: a disposizione gli approfondimenti e i testi normativi. A partire dalla legge 247 del 2007, che ha recepito il Protocollo sul Welfare e introduce, dal 1° luglio, il sistema delle «quote» per le pensioni di anzianità. Online anche la legge 69 del 2009, con la riforma del processo civile e la disciplina sulla certificazione energetica per gli edifici

azione: quando la decisione impugnata è in linea con l'orientamento della Suprema corte e quando è infondata la presunta violazione dei principi del giusto processo. Sarà possibile fornire testimonianze scritte con l'assenso delle parti. Pagherà una sanzione più alta chi presenta istanze di ricusazione inammissibili o infondate. Per ridurre i tempi sarà penalizzato chi rifiuta il tentativo di conciliazione e chi avvia una «lite temeraria».

L'inizio del mese sarà cruciale per il destino dell'Irap: è prevista infatti l'udienza davanti alla Corte costituzionale per affrontare la questione dell'indecidibilità dalle imposte dirette.

Novità anche sul fronte europeo: per le operazioni doganali andrà utilizzato il codice identificativo Eori (Economic operator registration and identification) e si applicheranno le nuove tariffe per gli sms tra i Paesi della Ue, il costo massimo sarà di 11 centesimi, rispetto a una media Ue di 29.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Comunitaria. Per le compravendite di immobili

Per il valore normale decadenza «retroattiva»

Dario Deotto

La fine della possibilità di effettuare gli accertamenti sulla base dei valori Omi (l'Osservatorio mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio), prevista dalla legge Comunitaria 2008, ha effetto anche per i procedimenti in corso. La Comunitaria (approvata martedì) abroga l'articolo 54, comma 3, secondo periodo, del Dpr 632/1972 sulla possibilità per l'Ufficio di effettuare la rettifica, ai fini Iva, sulla base del valore normale degli immobili trasferiti, i cui criteri sono stati fissati sulla base dei valori Omi. Solo che la norma era stata collocata tra gli accertamenti di tipo analitico e non presuntivo, tant'è che richiama la possibilità di effettuare la rettifica quando l'esistenza di operazioni imponibili «risulta in modo certo e diretto, e non in via presuntiva».

Il fatto che si trattasse di una rettifica analitica e non presuntiva non poteva che chiamare in causa la Ue (anche in seguito alla denuncia n. 4 dell'Associazione italiana dottori commercialisti, si veda «Il Sole 24 Ore» del 18 luglio 2007), visto che l'Ivasi fonda sul criterio del corrispettivo (tranne esposte deroghe), con la conseguenza che una rettifica analitica non può essere fatta sulla base di valori presunti. Diverso sarebbe stato se la norma sui valori Omi fosse stata inquadrata tra le rettifiche presuntive.

L'agenzia ha invece sempre sostenuto che si trattava di una presunzione legale relativa, anche se, con la Finanziaria 2008, per attenuare l'impatto della norma, è stato stabilito che per gli atti formati prima del 4 luglio 2006 (data di entrata della «Visco-Bersani») i valori Omi avessero valore di presunzione semplice. Sicché per gli atti posteriori avrebbero avuto valore di presunzione legale.

Ma, proprio il fatto che non

si trattava né di presunzione legale né di presunzione semplice, bensì di una rettifica analitica, ha determinato l'inizio di un procedimento di infrazione delle disposizioni comunitarie, che ha portato ora all'abrogazione della norma.

La stessa cosa è accaduta anche per la speculare previsione delle imposte dirette, anche se qui non vi era alcun problema con le disposizioni comunitarie. Anche per le dirette le Entrate sostenevano che i valori Omi integrassero una presunzione legale, mentre il dato nor-

mativo (articolo 39, comma 1, lettera d), terzo periodo, del Dpr 600/1973) richiama espressamente la possibilità di effettuare la rettifica sulla base di presunzioni semplici, purché gravi, precise e concordanti. Tant'è che il vero problema era se i valori Omi potessero rivestire o meno tali requisiti. In alcune occasioni, le commissioni tributarie (Ctp di Brescia e di Reggio Emilia del 2008) hanno stabilito che i valori Omi non integrano nemmeno una presunzione semplice.

Con la Comunitaria 2008 la norma viene abrogata anche per le imposte dirette. Quindi, ora gli atti di accertamento per i trasferimenti immobiliari, sia ai fini Iva che per le imposte sui redditi, non possono più basarsi sul semplice richiamo ai valori Omi. Si tratta, però, di considerare gli effetti anche per gli atti emessi in passato, visto che, per il caso specifico, non trovano applicazione le disposizioni transitorie dettate dal comma 9 dell'articolo 24 della Comunitaria 2008. Quando è entrata in vigore la norma sui valori Omi, l'Agenzia (circolare n. 1/E/2007) ha sostenuto che si trattava di disposizioni procedurali e, quindi, retroattive. Ovviamente, lo stesso principio deve valere ora, per cui gli atti emanati, che considerano i valori Omi come presunzione legale e con inversione dell'onere della prova carico del contribuente, dovranno essere annullati. In caso di pendenza di giudizio, se non si giunge all'estinzione dello stesso, il giudice dovrebbe riconoscere la valenza retroattiva della norma. Per il futuro, si tratta di capire se i valori Omi, integrati da qualche ulteriore elemento, potranno rivestire natura di presunzione semplice. In questa ipotesi, saranno i giudici, in base all'articolo 2729 del Codice civile, a decidere.

Parole chiave

Valore normale

La Comunitaria 2008, in adeguamento alle disposizioni Ue, provvede a modificare il concetto di valore normale ai fini Iva. Viene stabilito che per valore normale si intende l'intero importo che il cessionario o il committente, al medesimo stadio di commercializzazione di quello in cui avviene la cessione di beni o la prestazione di servizi, dovrebbe pagare, in condizioni di libera concorrenza, a un cedente o prestatore indipendente per ottenere i beni o servizi in questione nel tempo e nel luogo di tale cessione o prestazione

Valori Omi

Con un provvedimento del 27 luglio 2007 è stato stabilito che i criteri per la determinazione del valore normale degli immobili sono stabiliti facendo riferimento ai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Uno studio del notariato sul certificato energetico

Attestato affidato alle parti

Angelo Busani
Cristiano Dell'Oste

Certificazione energetica a doppia velocità dal 1° luglio 2009: è quanto emerge dalle istruzioni che il Consiglio nazionale del Notariato ha diramato ieri divulgando lo studio 334/2009, datato 17 giugno 2009 e pubblicato anche sul sito www.notariato.it. Il documento, molto atteso dai professionisti, fa il punto sui comportamenti da tenere nella redazione dei contratti di compravendita immobiliare, alla luce dell'abolizione dell'obbligo di allegare l'attestato energetico (novità introdotta dalla legge 133/2008, che ha modificato il Dlgs 192/2005).

Secondo i notai, nelle Regioni che non hanno ancora emanato una propria normativa in materia - e che sono la maggior parte - la questione viene sostanzialmente rimessa agli accordi raggiunti tra

i contraenti. In pratica, l'obbligo di dotare il fabbricato dell'attestato di qualificazione energetica (Aqe) può essere tranquillamente ribaltato dal venditore sull'acquirente. Con la conseguenza che l'immobile può essere dotato dell'Aqe anche dopo il rogito.

Anzi, lo studio del Notariato si spinge sino al punto di ritenere legittimo il contratto che non dica nulla in ordine all'accordo tra i contraenti sulla modalità e la tempistica di redazione dell'Aqe.

Resta peraltro centrale il dovere del notaio di informare compiutamente

NEI VECCHI EDIFICI

Nelle Regioni prive di disciplina l'obbligo del documento può essere assunto anche dall'acquirente

tamente le parti circa l'importanza della normativa sul risparmio energetico e sull'obbligo di attribuire a ciascun fabbricato la pagella energetica. Di fatto, il professionista che non assistesse compiutamente le parti anche in questo versante, incorrerebbe in responsabilità sotto il profilo deontologico e civilistico.

Fa ovviamente eccezione il caso del fabbricato nuovo o oggetto di notevoli lavori di recupero, per il quale la legge non solo impone al costruttore di consegnare l'Aqe al compratore, ma condiziona all'esistenza dell'attestato l'efficacia della dichiarazione di fine lavori e il rilascio del certificato di agibilità.

Fin qui il quadro della normativa nazionale. Resta il rebus delle Regioni che si sono dotate di una propria disciplina in materia (la Lombardia, l'Emilia Romagna, la

LUNEDÌ SUL SOLE



LA GUIDA AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Lunedì 29 giugno in edicola con il Sole 24 Ore il Dossier «Lavori in casa». Un inserto di otto pagine sulle agevolazioni fiscali previste per i lavori di ristrutturazione e il risparmio energetico (36% e 55%), con un focus sulle leggi regionali in materia di piano casa e la certificazione energetica. Al Dossier sarà abbinato uno speciale online, con le risposte ai quesiti dei lettori e un videoforum (martedì alle 16).

www.ilssole24ore.com

Liguria, il Piemonte e le province autonome di Trento e di Bolzano). Lo studio del Notariato non prende posizione in modo esplicito, cosicché rimane aperta la questione delle Regioni che si «intromettono» nel diritto dei contratti, materia che dovrebbe essere invece di competenza della legge statale. Tuttavia, in due documenti elaborati a inizio 2009, i notai avevano sostenuto che le leggi regionali sono vigenti e vanno rispettate fino a dichiarazione di incostituzionalità.

Peraltro, non è chiaro quale sia la conseguenza dell'infrazione della normativa regionale, specie in quelle Regioni che dispongono l'obbligo di dotazione o di allegazione del certificato energetico ai contratti senza comminare sanzioni per l'inadempimento. Ma dovrebbe essere abbastanza scontato che la validità del contratto non possa comunque essere messa in discussione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilssole24ore.com/norme
Il documento del Notariato

L'orientamento della Cassazione Il reddito sulla minore rendita della zona

Palazzo storico, tasse sempre al minimo

Il reddito fondiario degli immobili vincolati perché riconosciuti di interesse storico artistico va determinato applicando la minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è ubicato il fabbricato (articolo 11, comma 2, legge 413/91), sia che si tratti di un fabbricato concesso o meno in locazione, sia che si tratti di un fabbricato abitativo oppure destinato ad un utilizzo diverso da quello abitativo. E neanche rileva la categoria catastale in cui l'immobile è classificato. È quanto ritenuto dalla Cassazione nella sentenza 14149/2009, sulla scia di altre pronunce nelle quali la Corte si era già espressa in tema di reddito fondiario dei fabbricati storici locati a uso abitativo.

Secondo la Cassazione, la norma individua per gli immobili storico artistici una sorta di regime tributario sostitutivo prevedendo non un'esenzione o una riduzione di imposta bensì una peculiare modalità di imposizione, astrattamente determinata senza alcun rapporto con il valore reale del bene tassato.

Questa scelta del legislatore di far riferimento a un criterio astratto (quello appunto basato sulla minor rendita catastale disponibile sul territorio) «rafforza», secondo la Cassazione, «l'idea dell'inesistenza di un nesso tra lo strumento prescelto per la determinazione del reddito e la categoria catastale nella quale è classificato l'immobile soggetto a vincolo storico artistico»; con la conseguenza che

non è consentito all'interprete introdurre una limitazione all'applicabilità della norma in questione, il che svaluterebbe la qualità che rappresenta, nell'insindacabile scelta legislativa, la ragione giustificatrice dell'applicazione di un regime impositivo speciale, vale a dire la natura dell'immobile di avere un pregio storico artistico.

Questa scelta del legislatore non è irragionevole né contraria al principio di eguaglianza, secondo la Cassazione, in quanto la categoria dei fabbricati non vincolati e quella dei fabbricati storico artistici non sono obiettivamente omogenee. E, trattandosi di situazioni differenti, le quali legittimano l'applicazione di un diverso regime tributario, la norma agevolativa va ritenuta sempre applicabile alla categoria considerata meritevole di una minor pressione fiscale, a prescindere cioè dalla categoria catastale del fabbricato.

A. Bu.
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il più bel viaggio in Puglia da... **il Melograno**

Avvolti dall'ospitalità dell'unico Relais & Chateaux in Puglia scoprirete il Barocco Salentino, il Romanico Pugliese, le Masserie fortificate, i Trulli di Alberobello, le Grotte di Castellana, Castel del Monte, i Sassi di Matera, il Museo Archeologico di Taranto, il Museo De Nittis e le Isole Tremiti anche in elicottero.

E per i momenti di relax, il centro benessere con piscina coperta riscaldata e palestra Technogym, la spiaggia privata *Le Tamerici*, il ristorante sul mare *La Peschiera* ed un campo da golf 18 buche convenzionato.

70043 Monopoli (Bari) - Tel. 080.6909030 - Fax 080.747908
melograno@melograno.com - www.melograno.com

RELAI & CHATEAUX