

Immobili. Confermate le agevolazioni per gli apporti di beni locati in quanto «fuori campo Iva»

Vecchio registro per i fondi

Tassazione prevalente anche per cessione di fabbricati strumentali

Angelo Busani

La norma che ha tagliato, con effetto dal 1° gennaio 2014, tutte le agevolazioni e le esenzioni in materia di imposta di registro (articolo 10, comma 4, decreto legislativo 23/2011) non comprende, secondo la circolare dell'agenzia delle Entrate 2/E del 21 febbraio 2014: gli apporti ai fondi immobiliari chiusi aventi a oggetto una «pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto» (che l'articolo 8, comma 1-bis, del decreto legge 351/2001, mette «fuori campo» Iva, considerandoli alla stregua di conferimenti d'azienda, assoggettandoli di conseguenza a imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale);

si da quello della «pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto». Tuttavia, se problemi di tassazione non si pongono per l'ipotesi che si tratti di un apporto imponibile a Iva (si pensi all'apporto effettuato da un'impresa costruttrice a ridosso dell'ultimazione dei lavori di costruzione, nel qual caso l'imposta di registro è do-

IN ATTESA DI PRECISAZIONE

La circolare dell'Agenzia 2/2014 non tratta il regime applicabile agli altri conferimenti

IMU E TASI

Categoria «D»: aggiornato il coefficiente

Aggiornato il coefficiente per il calcolo dell'Imu e della Tasi per gli immobili di categoria D.

Sulla Gazzetta ufficiale di ieri è stato pubblicato il decreto 19 febbraio 2014 del ministero dell'Economia e delle Finanze riguardante il coefficiente per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese, senza rendita catastale, e contabilizzati in modo distinto (articolo 5, comma 3 del decreto legislativo 504/1992).

Il coefficiente per il 2014 è pari a 1,01.

vuta in misura fissa), perplessità potrebbero sorgere per il caso dell'apporto effettuato da un soggetto privato oppure nel caso di apporto di terreni non edificabili o di abitazioni in regime di esenzione Iva.

In queste due ultime ipotesi, infatti, fino al 31 dicembre scorso si poteva applicare l'imposta di registro fissa (in luogo della ordinaria tassazione in misura proporzionale) per effetto dell'articolo 9, comma 1 del Dl 351/2001, il quale qualifica gli apporti nei fondi come atti sottratti all'obbligo di essere registrati, e quindi da registrare solo con l'imposta fissa di registro per il fatto di dover essere stipulati nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (articolo 7, Tabella allegata al Dpr 131/1986; articolo 1, Tariffa Parte Prima allegata al Dpr 131/1986).

Pur se questi ultimi due casi non sono dunque contemplati nella parte della circolare 2/E che concerne i fondi immobiliari, non per questo si dovrebbe ritenere oggi cessato il loro trattamento tributario vigente fino al 31 dicembre 2013.

Infatti, non solo queste fattispecie non sono annoverate nella parte in cui la circolare 2/E opera un minuzioso elenco dei trasferimenti per i quali sono state abrogate le agevolazioni applicabili ante 1° gennaio 2014, ma, soprattutto, è plausibile ritenere che, anche in queste ipotesi, si vertesse non tanto in un ambito di fattispecie «agevolate» quanto che si fosse in presenza di trattamenti specifici, propri di situazioni particolari aventi un diverso regime naturale di imposizione.

Il quadro delle regole

GLI APPORTI NEL FONDO IMMOBILIARE
Le imposte applicate, importi in euro

Soggetto	Apporto	Iva	Imposta		
			Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Abitazione	Non applicabile	200	2%	1%
Impresa Iva esente	Abitazione	Esente	200	2%	1%
Impresa Iva imponibile	Abitazione	10% ⁽¹⁾	200	200	200
Privato	Fabbricato strumentale	Non applicabile	200	2%	1%
Impresa Iva esente	Fabbricato strumentale	Esente	200	1,5%	0,5%
Impresa Iva imponibile	Fabbricato strumentale	22% ⁽²⁾	200	1,5%	0,5%
Impresa ⁽³⁾	Pluralità di immobili in prevalenza locati	Non applicabile	200	200	200

(1) La base imponibile è rappresentata dal valore normale dei beni apportati (articolo 13, comma 2, lettera d, Dpr 633/1972); (2) La tassazione con le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale sarebbe limitata ai soli apporti effettuati da imprese e non a quelli effettuati da soggetti diversi dai soggetti passivi Iva (circolare Agenzia Entrate n. 22 del 22 giugno 2006). Ciò che crea un disallineamento tra gli apporti nei fondi immobiliari rispetto agli apporti nelle Siiq, i quali sono trattati nello stesso modo «da chiunque effettuati» (articolo 1, comma 138, legge 296/2006); (3) L'aliquota è al 10% se si tratta di un impianto fotovoltaico

LE CESSIONI NEL FONDO IMMOBILIARE

Imposte applicate, importi in euro

Oggetto della cessione	Iva	Imposta		
		Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitazione	Esente	9%	50	50
Abitazione prima casa	Esente	2%	50	50
Abitazione	Imponibile (10% o 4% se prima casa)	200	200	200
Fabbricato strumentale	Esente	200	1,5%	0,5%
Fabbricato strumentale	Imponibile	200	1,5%	0,5%
Terreno agricolo	Non applicabile	12% ⁽¹⁾	50	50
Terreno edificabile	Imponibile (22%)	200	200	200

(1) Se l'acquirente è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, iscritti alla relativa gestione previdenziale, le imposte di registro e ipotecaria sarebbero dovute in misura fissa, mentre l'imposta catastale sarebbe dovuta con l'aliquota dell'1 per cento

Il meeting degli agenti. Ieri focus sulle strategie del Gruppo

Obiettivo «Sistema Sole»: cliente sempre al centro

Patrizia Maciocchi

Il cliente al centro dell'informazione, della formazione e dei servizi offerti dal nuovo «Sistema Sole». Di questo hanno parlato gli oltre 300 partecipanti al meeting «24 ragioni per continuare a vincere», con le 5 reti commerciali e i canali di vendita, riuniti per la primavolta in un'unica task force, risultato della riorganizzazione che ha dato vita all'Area Sales & customer management. Un'unica struttura diretta da Lucio Luzi, per seguire le attività di vendita del Quotidiano, dell'Agenzia, dei servizi alla Pa e dei prodotti e servizi destinati ai professionisti e alle aziende. Al team sono affidate anche le attività di gestione del parco clienti, il customer care e il database marketing. Con questa squadra e con l'ausilio della tecnologia il Gruppo 24 Ore supera 8 milioni di contatti settimanali, entrando nelle case, negli studi, negli uffici, nei ministeri e nelle banche con tutti i suoi prodotti.

Isalutia chi rappresenta il Sole 24 ore tra la gente, li porta l'amministratore delegato Donatella Treu: «Tutta l'azienda si muove per mettere il cliente al centro dell'offerta, in quella direzione vanno sia i prodotti sia la macchina organizzativa. Alle competenze del quotidiano uniamo quelle dell'editoria professionale. Ai nostri agenti chiediamo anche di essere le nostre antenne sul territorio, per raccogliere le indicazioni dei clienti e utilizzarle eventualmente per correggere la rotta». Donatella Treu ha ricordato ancora gli effetti della forza centripeta che muove oggi il Gruppo Sole: «Da gennaio l'azienda ha cambiato al suo interno i sistemi di gestione del ciclo attivo che ora è diventato unico, perché unici sono i clienti a cui ci rivolgiamo».

Anche per il direttore gene-

rale marketing & product development Anna Matteo ci sono le premesse per uscire dalla tempesta perfetta che ha investito l'editoria: «La sfida importante è sviluppare un trend positivo di ricavi, ed è una scommessa che si può vincere per quattro buone ragioni. Dalla sua il Gruppo Sole ha la forza del brand e il valore dei contenuti che si estende a tutti i mezzi. L'aver abbracciato senza riserve la strategia del digitale ha

portato il Sole ad essere il primo giornale digitale in Italia e a rafforzare il terzo posto come quotidiano nazionale». Per Anna Matteo la nuova era della stampa deve essere il risultato di una sinergia mediatica. «La carta è il miglior alleato del digitale: non è un'alternativa alla carta ma una parte complementare». Senza dimenticare le persone. «In questo momento difficile per l'editoria possiamo contare su un'organizzazione molto forte concentrata sul cliente. L'offerta Business class divisa per segmenti di clientela è la migliore soluzione possibile trovata lavorando con l'ossessione della qualità: un pacchetto unico di vari prodotti con la possibilità di passare da uno all'altro nel modo più semplice». Per il direttore generale Sales & customer management Lucio Luzi il Sole ha portato a termine una rivoluzione capillare. «Il sistema di vendita integrato ci consente di fare cose che per 20 anni non sono state possibili - sostiene Luzi, entrato nel Gruppo nell'87 come agente - ora che abbiamo unito le forze, possiamo puntare sul valore del prodotto sommato a quello del marketing e del sistema di vendita. È uno schema che ci porta a risultati che non hanno uguali nel mercato». Nella squadra di Luzi «giocano» Claudia Severi, responsabile pianificazione e controllo commerciale, Alessandro Chiezzi capo del coordinamento cooperativo commerciale e il direttore vendite Consumer e customer management Alberto Biella, oltre ai responsabili dei Canali e delle Reti territoriali. Per district e area manager e per i migliori agenti ieri c'è stato un premio dell'azienda. Con l'inizio a diventare coprotagonisti dei tempi nuovi dell'editoria.

L'INDICAZIONE

L'ad, Donatella Treu: alle competenze del quotidiano uniamo quelle dell'editoria professionale

Come funziona? l'accesso al credito non bancario per le Pmi?

GLI INCENTIVI PER LA RIPRESA DESTINAZIONE ITALIA
DOMANI LA GUIDA PRATICA DEL SOLE
Il bonus per l'autoimprenditorialità, il contrasto al sommerso e la certificazione energetica

In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano

Rivalutazione quote Bankitalia. Circolare delle Entrate

«Participation» incompatibile con il riallineamento

Valentino Tamburro

L'agenzia delle Entrate, con la circolare 4/E del 24 febbraio 2014, ha fornito alcuni chiarimenti relativi alla rivalutazione delle quote di partecipazione al capitale della Banca d'Italia.

L'articolo 4 del decreto legge 133/2013, autorizzando la Banca d'Italia ad aumentare il proprio capitale mediante l'utilizzo delle riserve statutarie per un importo pari a 7,5 miliardi, ha avuto un immediato impatto nei bilanci delle banche e altri enti che partecipano al capitale dell'Istituto di vigilanza. L'aumento del valore nominale di ciascuna quota di partecipazione nel capitale della Banca d'Italia da 0,52 euro a 25mila euro ha infatti generato, nei bilanci di questi soggetti, un disallineamento tra il valore fiscale del-

le partecipazioni e quello nominale. Il decreto legge 133/2013 ha obbligato questi ultimi a iscriverne queste quote di partecipazione nel comparto delle attività finanziarie detenute per la negoziazione.

L'INDICAZIONE

La sostitutiva del 12% va pagata in tre anni ma l'effetto dell'affrancamento è immediato

ne al valore di 25mila euro.

Il legislatore è intervenuto quindi, in prima battuta, sulle disposizioni applicabili ai criteri di redazione dei bilanci delle società e degli enti che partecipano al capitale della Banca d'Italia. I soggetti inte-

ressati da questa novità sono quindi sia i titolari di reddito d'impresa che adottano i principi contabili internazionali (banche e assicurazioni), sia i soggetti titolari di reddito d'impresa che non adottano i principi contabili internazionali, sia i soggetti non titolari di reddito d'impresa (come, ad esempio, l'Inps).

Successivamente il legislatore si è occupato delle modalità di tassazione dei plusvalori che emergono a seguito della rivalutazione. La legge di Stabilità per il 2014 (articolo 1, comma 148 della legge 147/2013) ha prescritto il riallineamento dei maggiori valori civilistici ai fini fiscali tramite il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali pari al 12% del diffe-

renziale tra il valore nominale e quello fiscale.

Nell'ambito di questa speciale disciplina, la stessa legge ha previsto, inoltre, che la riclassificazione di uno strumento finanziario in una delle altre categorie previste dallo Ias 39 (ex articolo 4 del decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 8 giugno 2011) sia rilevante ai fini fiscali in ogni caso, senza dare cioè alcun rilievo alla categoria di provenienza dello strumento finanziario oggetto di riclassificazione. Come chiarito dalla circolare, la peculiarità del regime applicabile a questa disciplina lo rende di fatto incompatibile con la participation exemption.

La circolare ricorda inoltre che l'imposta sostitutiva, per i soggetti che hanno effettuato il riallineamento nel periodo d'imposta 2013, deve essere versata in tre rate annuali di pari importo, senza interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi del triennio 2014-2016. I maggiori valori fiscali saranno invece immediatamente riconosciuti.

Lettera

La mediazione ha ridotto il ricorso al giudice fiscale

È a dir poco improprio e ingeneroso relegare l'Istituto della mediazione tributaria a una dimensione meramente finanziaria, di strumento per il reperimento del gettito, come fa Andrea Carinci nell'articolo «Il frutto avvelenato della ricerca di gettito» riportato sul Sole 24 Ore di ieri. La mediazione, in poco più di un anno, ha prodotto un gettito irrisorio, se paragonato alle somme complessivamente recuperate dall'agenzia delle Entrate, ma ha avuto l'insostituibile pregio di «istituzionalizzare» il confronto con i contribuenti con risultati sorprendenti sul piano della riduzione della conflittualità, evitando le lungaggini e i costi del

contenzioso, a iniziare dal contributo unificato. Dall'entrata in vigore della mediazione, su 125.448 potenziali ricorsi, solo 53.681 sono stati depositati in giudizio, con un indice di proficuità che sfiora il 60 per cento. In tal modo, sono state evitate 71.767 controversie che, in assenza di mediazione, sarebbero state sicuramente instaurate. L'efficacia dell'Istituto può misurarsi anche rispetto al numero dei ricorsi depositati presso le Commissioni tributarie provinciali, che nel 2013 sono scesi sotto i 100mila, con una diminuzione rispetto al 2011 del 38,8 per cento. Ma al di là dei numeri e dei risultati, la funzione più importante della

mediazione è proprio quella di intercettare, in fase preliminare e con significativi risparmi di costi, le criticità degli atti impugnabili. Ciò consente di migliorare in prospettiva la legittimità e l'efficacia degli atti amministrativi che vengono predisposti in contraddittorio direttamente con il contribuente. La mediazione va quindi intesa come un'opportunità, alternativa al contenzioso, che non esclude ma, al contrario, concorre a migliorare la complessiva azione amministrativa.

Ufficio Stampa
Agenzia delle Entrate

La centralità del contraddittorio, l'importanza del confronto con

il contribuente costituiscono valori fondanti di ogni ordinamento tributario moderno. Questo è un assunto che certamente nessuno può intendere mettere in discussione. Il senso dell'intervento non era censurare la ragione portante della mediazione tributaria, appunto il contraddittorio, ma di mettere in dubbio la coerenza dello strumento con l'obiettivo perseguito. Un dubbio che parte da alcune considerazioni: l'accavallarsi di strumenti di contraddittorio procedimentale e la presa d'atto che l'effettivo valore aggiunto della mediazione è rappresentato dal coinvolgimento di uffici diversi da quelli responsabili dell'accertamento. Da qui la proposta di un coinvolgimento di queste diverse professionalità già prima dell'emaneazione dell'atto, a garanzia di una sua ulteriore e diffusa legittimità.

Andrea Carinci

pmitalia
piccole e medie imprese

Lettera aperta al Presidente del Consiglio Matteo Renzi

Egregio Presidente,

nell'accettare l'incarico di formare il nuovo Governo, Ella ha assunto su di sé una responsabilità tutt'altro che piccola, la quale, anche per le circostanze in cui la sua decisione è maturata, denota un coraggio di cui Le va dato atto. È proprio per questo, però, che al tempo stesso Ella ha suscitato notevoli aspettative in ampi settori del Paese, non ultimo il tessuto delle Pmi che noi rappresentiamo, un gigante economico ma un nano politico. Quelle Pmi che tutti dicono di avere a cuore, in quanto spina dorsale del Paese, ma che in realtà si sono trovate a subire gli effetti più virulenti della crisi. I numeri delle aziende che hanno chiuso i battenti, quelle che si sono drasticamente ridimensionate, quelle ancora che sono fallite, per non contare i numerosi imprenditori suicidi, sono lì a ricordarci quanto sia stato consistente il tributo che questo comparto ha dovuto pagare alla crisi. Un tributo che lo Stato ha avuto buon gioco ad esigere, perché quello più facile e con minori ostacoli, a fronte di altri interventi - pensiamo ad esempio ai tagli drastici alla spesa pubblica - che avrebbero invece trovato ben altre e più numerose resistenze. È proprio alla luce di tutto questo che noi abbiamo ogni giorno più netta, più tangibile la sensazione che non vi sia ancora piena consapevolezza da parte della politica di quanto le piccole e medie imprese siano importanti per questo Paese.

Le misure introdotte in questi anni per superare la crisi, anziché incidere sull'eliminazione, o quanto meno sull'allentamento, dei freni per permettere al tessuto produttivo di dispiegare le ali (cosa che esso, come i dati sull'export manifatturiero dimostrano, sa ancora fare bene) e creare ricchezza e occupazione, hanno preferito affondare ulteriormente la lama nel corpo vivo dell'impresa, innalzando la pressione fiscale oltre i limiti di qualunque ragionevolezza. Per non parlare del rilancio del Mezzogiorno, annunciato sempre come prioritario nelle agende politiche dei vari governi, e puntualmente fallito sotto i colpi dell'ignavia e di un sistema burocratico non degno di un paese moderno. È per questo che le Pmi hanno oggi un bisogno insopprimibile di credere nel tentativo che Ella sta mettendo in atto. Se anche questo fallisse, avremmo dilapidato forse irreversibilmente quel capitale di fiducia residuo che le imprese ancora riservano alla politica. È per questo che intendiamo rivolgerLe i nostri auguri più sinceri per la buona riuscita del Suo tentativo, perché facendoli a Lei siamo certi di farli anche a noi stessi.

www.pmitalia.org