

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Agevolazioni. È comunque vietato possedere più di due abitazioni

Comodato in ritardo, ravvedimento possibile

Termini diversi per registrare atti scritti

Con i chiarimenti forniti dal Dipartimento delle finanze a Televiso 2016 e con la risposta fornita a Cna (si veda «Il Sole 24 Ore» del 4 febbraio) l'ambito di applicazione della nuova disciplina sui comodati sta diventando sempre meno rigido e il numero dei soggetti che possono accedere sta sempre più aumentando, con il rischio che le risorse previste in legge di Stabilità (20,7 milioni di euro) coprono una minima parte del mancato gettito per i Comuni.

Con le risposte date a Televiso 2016 è stato chiarito che il termine "immobili" è da intendersi riferito ai soli immobili ad uso abitativo, non rilevando il possesso di terreni, aree fabbricabili o altri fabbricati non ad uso abitativo. In pratica, quindi, la riduzione al 50% della base imponibile opera se il soggetto passivo possiede (a titolo di proprietà, usufrutto, superficie, uso o abitazione) al massimo due abitazioni non di lusso, di cui una data in comodato ed una destinata a propria abitazione principale ed a condizione che comandante e comodatario abbiano residenza e dimora nello stesso Comune. Rimane il problema che la norma non pone vincoli con riferimento alla percentuale di possesso, sicché se il soggetto possiede lo 0,1% di una terza abitazione, l'agevolazione non spetta.

Per il Mef, poi, la riduzione al 50% della base imponibile è cumulabile con l'altra riduzione al 50% della base imponibile prevista per gli immobili storici, quindi qui lo sconto arriva al 75% dell'imposta.

Con la risposta fornita a Cna si è affrontato il problema del termine entro il quale registrare il contratto di comodato. La legge di stabilità prevede come condizione che il contratto di comodato sia registrato, quindi non è richiesto espressamente che si tratti di un contratto scritto. Pertanto occorre distinguere se si è

Sanzioni ridotte per «pentiti»

In caso di ravvedimento occorre pagare l'imposta di registro in misura fissa di 200 euro, le marche da bollo, le sanzioni ridotte e gli interessi legali. Tralasciando il ravvedimento sulle marche da bollo le sanzioni sono queste

Termine di regolarizzazione	Sanzione ridotta con ravvedimento	Importo sanzione ridotta
Ritardo fino a 30 giorni	Sanzione pari ad 1/10 di 200 euro	20
Ritardo da 31 a 90 giorni	Sanzione del 12% (1/10 di 120%)	24
Ritardo da 91 giorni a un anno	Sanzione del 15% (1/8 di 120%)	30
Ritardo oltre l'anno ma entro 2 anni	Sanzione del 17,14% (1/7 del 120%)	34,29
Ritardo oltre 2 anni	Sanzione del 20% (1/6 del 120%)	40

In edicola tutti i mercoledì con Il Sole 24 Ore



GUIDA ALLA RIFORMA FISCALE. OGGI LA PRIMA PUNTATA

- 1 - Le sanzioni amministrative a cura dello Studio Pirota Pennuto Zei & Associati
- 2 - Le sanzioni penali a cura dello Studio Pirota Pennuto Zei & Associati
- 3 - Il contenzioso tributario di Laura Ambrosi, Francesco Falcone, Antonio Iorio
- 4 - Gli istituti deflattivi di Lorenzo Lodoli e

Benedetto Santacroce

5 - La riscossione di Luigi Lovecchio

6 - L'internazionalizzazione delle imprese di Luca Bonfanti, Giacomo D'Angelo, Antonio Della Carità, Michela Folli, Marco Piazza, Alberto Trainotti

7 - L'abuso del diritto di Dario Deotto e Maurizio Nadalutti

8 - Gli interpelli nazionali e internazionali di Diego Avolio, Alessandro Mastromatteo, Benedetto Santacroce

9 - La fatturazione elettronica e i corrispettivi telematici di Alessandro Mastromatteo e Benedetto Santacroce

10 - L'impatto della delega fiscale: come cambia la strategia di difesa dei contribuenti di Lorenzo Lodoli, Domenico Pezzella, Michele Proccida, Benedetto Santacroce

concessa l'abitazione in comodato con contratto scritto o solo verbale. Nella prima ipotesi, l'obbligo di registrazione scatta entro 20 giorni, e quindi per poter beneficiare dell'agevolazione per tutto gennaio, il comodato può partire dal 16 gennaio ed essere registrato entro il 5 febbraio, questo perché in Imu si considera come mese intero quello in cui il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

Per i contratti di comodato verbali, invece, non c'è in generale alcun obbligo di registrazione, ma se si vuole accedere all'agevolazione Imu occorre registrare. Per il Mef, essendo un adempimento nuovo, la registrazione può essere fatta entro il 31 marzo, nel rispetto dello Statuto del Contribuente che impone di non fissare obblighi tributari prima del sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della norma che li prevede.

Il Mef non ha affrontato il tema del ravvedimento, ma si ritiene che sia sempre possibile registrare il comodato in ritardo, usufruendo del ravvedimento operoso, previsto per l'omessa dichiarazione, di cui all'articolo 13 del Dlgs 472/1997 (la circolare n. 180/E/1998 equipara la nozione di diatto/denuncia a quella di dichiarazione). Occorre tener conto anche delle modifiche recate all'articolo 69 del Dpr 131/1986, che prevede, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, la riduzione della sanzione minima dal 120% al 60%, ma con un minimo di 200 euro.

Quindi, se la regolarizzazione avviene entro 30 giorni occorrerà versare 1/10 di 200 euro; entro 90 giorni la sanzione del 120% è ridotta ad 1/10 e quindi diventa il 12%; entro 1 anno si applica la riduzione ad 1/8 (sanzione del 15%); entro 2 anni si ha la riduzione ad 1/7 (sanzione del 17,14%) e, infine, oltre 2 anni si rende applicabile la riduzione ad 1/6 (sanzione del 20%).

Ovviamente occorre che il comodatario abbia la residenza e la dimora, e queste non possono essere ravvedute. Quindi con la registrazione tardiva si regolarizza una situazione di fatto che è immediatamente verificabile dal Comune e ciò impedisce ravvedimenti atti ad eludere i vincoli imposti dalla norma.

Prima casa. La risposta delle Entrate a Televiso

Il credito per il riacquisto può giocare d'anticipo

Angelo Busani

Chi compra un'altra "prima casa" entro un anno dalla vendita della precedente "prima casa" consegue un credito d'imposta pari alla tassazione subita quando venne comprata la casa poi venduta, nei limiti dell'importo delle imposte da pagare in sede di nuovo acquisto (articolo 7 legge 448/1998). Questo credito d'imposta può essere:

- a) portato in diminuzione dall'imposta di registro sull'atto di acquisto agevolato che lo determina;
- b) portato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su qualsiasi atto presentato per la registrazione dopo la data di acquisizione del credito;
- c) usato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo il nuovo acquisto;
- d) usato in compensazione rispetto alle somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

Questa disciplina deve essere coordinata con la nuova norma, contenuta nella legge di Stabilità 2016, in base alla quale l'agevolazione "prima casa" spetta anche a chi, già proprietario di una "prima casa", compri un'altra casa e venda la casa già di sua titolarità entro un anno dal nuovo acquisto. In sostanza, la norma sul credito d'im-

posta (impostata sulla sequenza: "primo acquisto-vendita-secondo acquisto") venne pensata nella vigenza di un sistema normativo che impediva l'acquisto di una nuova "prima casa" a chi già avesse la titolarità di una abitazione comprata con l'agevolazione "prima casa" (un sistema che quindi costringeva a vendere la casa preposseduta prima di ricomprare un'altra).

Oggi, invece, essendo possi-

bile vendere la precedente "prima casa" anche dopo averne acquistato un'altra (ma non oltre un anno dal nuovo acquisto), la norma sul credito d'imposta deve essere reinterpretata risolvendo due questioni:

- 1) se il credito d'imposta spetti, oltre che comprando dopo aver venduto la casa preposseduta, anche comprando prima di aver venduto, entro un anno dal nuovo acquisto;
- 2) se, una volta data riposta positiva al precedente quesito, il credito d'imposta possa essere "speso" in sede di nuovo acquisto (e quindi prima di vendere) o solo dopo aver venduto.

Al primo quesito, durante Televiso 2016 è stata data risposta dalla parte delle Entrate. L'Agenzia ha infatti affermato che il credito di imposta di cui all'articolo 7 legge 448/1998 spetta al contribuente «anch'egli in ipotesi di acquisto all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto» e ciò in quanto «una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la situazione della "prima casa", introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto».

Anche il secondo quesito ha avuto accoglienza favorevole: le Entrate hanno infatti affermato che il contribuente può fruire del credito di imposta «all'atto di acquisto del nuovo immobile», senza aspettare di aver venduto.



QUOTIDIANO CONDOMINIO
La gestione rimane sotto controllo con il bilancio preventivo

Sul Quotidiano del condominio tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore per amministratori, tecnici e legali. Oggi l'approfondimento esclusivo di Antonio Pazonzi su bilancio preventivo e controllo di gestione in condominio

Il bonus sul riacquisto

Il quadro completo dopo le novità

Norma a regime	Spetta il credito d'imposta in caso di acquisto di una «prima casa» entro un anno dalla alienazione della precedente «prima casa»
Entità del credito d'imposta	È pari alla imposta di registro o all'Iva pagate in sede di acquisto della «prima casa» poi alienata, nei limiti dell'importo dell'Iva o dell'imposta di registro dovute per l'acquisto della nuova «prima casa»
Interpretazione estensiva dell'Agenzia delle Entrate alla luce della legge di stabilità 2016	Spetta anche in caso di vendita della precedente «prima casa» entro un anno dall'acquisto di un'altra prima casa
Quando si può spendere il credito se il nuovo acquisto è effettuato prima di vendere la precedente «prima casa»	Si può spendere in sede di acquisto di un'altra «prima casa», anche se non si è ancora venduta la precedente «prima casa» (in vista di venderla entro un anno dal nuovo acquisto)

Contabilizzatori

Calcolo dei consumi, risparmi a rischio

Saverio Fossati

Condòmini in allarme sul risparmio energetico: nel parere della commissione Industria del Senato allo schema di decreto legislativo integrativo del decreto legislativo 102/2014 sull'efficienza energetica, che sta per essere esaminato dal Governo (forse già alla prossima seduta del Consiglio dei ministri) è contenuta, tra le «osservazioni», una raccomandazione che sembra andare contro gli sforzi della norma verso il risparmio energetico. In sostanza, si chiede al Governo di sostituire il richiamo alla norma tecnica Uni 10200 con un nuovo sistema di conteggio dei consumi rilevati dai contabilizzatori di calore (da installare entro il 2016), stabilendo che per la corretta suddivisione delle spese nei condomini (da realizzare entro il 2017) i costi debbano essere «ripartiti tra gli utenti finali per una quota di almeno il 50 per cento, fino ad un massimo del 70 per cento, sulla base del consumo rilevato; che in edifici alimentati da gasolio o gas e nei quali i tubi di distribuzione esterni siano prevalentemente coibentati, i costi per l'esercizio del riscaldamento debbano essere ripartiti tra gli utenti finali con una percentuale del 70 per cento del totale dei consumi rilevati; che il condominio possa scegliere percentuali diverse da quelle indicate con una delibera dell'assemblea, sulla base di una relazione tecnica giustificativa» e che i costi rimanenti (costi fissi) possano essere ripartiti secondo i millesimi di riscaldamento, metri quadri o metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. In sostanza, invece di adeguare i «costi fissi» (o consumi involontari) ai consumi dei singoli condomini, ci si potrebbe basare su altri criteri molto elastici, che certo non incoraggierebbero il risparmio, lasciati alla determinazione delle assemblee senza vincoli seri.

Allarme, dunque, fra gli operatori. Anche se si tratta non di una «condizione» (che il Governo, entro certi limiti, è tenuto a recepire) ma di una «osservazione», che il Governo non è obbligato ad accogliere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TV A CURA DI LUIGI PAINI

Springsteen Night

21.10 | SKY ARTE
Nella foto, Bruce Springsteen



DA NON PERDERE

21.15 | RAI 5
Strinarte
Guidati dallo storico dell'arte Claudio Strinati visitiamo la chiesa di Trinità dei Monti, a Roma, per scoprire i capolavori pittorici di Taddeo e Federico Zuccari

provenienti da tutto il mondo
22.00 | BBC KNOWLEDGE
Scienza forense: 200 anni di indagini
Le tecniche investigative più sofisticate a disposizione degli inquirenti, dalle indagini genetiche alle informazioni che si possono ottenere da un singolo capello

20.45 | RAI STORIA
Il tempo e la storia
In occasione del "Giorno del ricordo", vengono ricostruiti le stragi degli italiani di Istria e Dalmazia da parte dei partigiani titini. Segue alle 21.30 il documentario "Trieste: la contesa"

SPETTACOLO
20.30 | RAIUNO
66° Festival della Canzone italiana
Seconda serata dal Teatro Ariston di Sanremo: sul palco altri dieci "Campioni" e le prime quattro delle "Nuove Proposte"

ATTUALITÀ
21.55 | NAT GEO
Il mistero delle Bermuda
Grazie alle immagini generate dalla computer grafica, il programma analizza l'area nota come "triangolo delle Bermuda", i cui misteri attirano l'interesse di esperti

21.10 | ITALIA 1
La notte del giudizio
di James DeMonaco, con Ethan Hawke, Usa 2013 (85'). Per una notte tutti liberi di fare tutto, ma proprio tutto, quello che si vuole. Sarà una buona idea? Mah...

RADIO 24

Il faccia a faccia

9.05 | MIX 24
Ospite Antonio Bassolino (foto), candidato alle primarie del centrosinistra a Napoli



6.45 | America 24

di Mario Platano
6.30 | 24 mattino - L'Italia si desta di Alessandro Milan
7.00 | Gr 24
7.20 | In primo piano
8.15 | 24 mattino - Attenti a noi due con Oscar Giannino e Alessandro Milan

12.05 | Melog

di Nicoletta Carbone e Debora Rosciani
12.05 | Melog, cronache meridiane di Gianluca Nicoletti
13.00 | Effetto giorno, le notizie in 60 minuti di Simone Spetia
13.45 | America 24 di Mario Platano

9.30 | Mix 24

di Giovanni Minoli
9.05 | Il faccia a faccia
9.30 | Bolle e salamini
10.05 | I gigli della storia
10.30 | Cuore e denari

IL NUOVO, VECCHIO, ETERNO SANREMO
Più rituale del Carnevale e della Pasqua, il Festival di Sanremo è tornato da ieri sera a propinarci canzoni e canzonette che parlano di cuore e amore ma anche a far scatenare le immancabili polemiche extra canore. A cominciare dalla partecipazione di Elton John (foto), mal vista da chi si oppone alle unioni civili. Gianluca Nicoletti analizza la prima serata insieme all'invitata Marta Cognola.

17.05 | Focus economia di Sebastiano Barisoni
18.30 | La zanzara In volo sull'attualità
20.55 | Smart city di Maurizio Melis
21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti di Roberta Giordano
22.05 | 2024
23.05 | Mix 24

14.05 | Tutti convocati di Carlo Genta e Pierluigi Pardo
15.30 | Il falco e il gabbiano di Enrico Ruggeri
16.30 | La versione di Oscar di Oscar Giannino

IL TEMPO

www.ilssole24ore.com/meteo

Oggi EBmeteo.com

ALBA E TRAMONTO: Milano ▲ 07:32 ▼ 17:42 | Roma ▲ 07:12 ▼ 17:36

Nord: residui fenomeni mattutini sul Triveneto, dove insisterà un po' di nuvolosità anche al pomeriggio. Altre zone spaziosoleggiate. Temperature in rialzo, massime tra 9 e 13.

Centro e Sardegna: miglioramento seppur con residua instabilità mattutina su Sardegna occidentale, dorsale e Adriatiche, Venti tesi. Temperature in diminuzione, massime tra 9 e 13.

Sud e Sicilia: molto instabile con pioggia specie sul versante tirrenico. Dal pomeriggio progressivo miglioramento con schiarite. Temperature stabili, massime tra 13 e 17.

Domani

ALBA E TRAMONTO: Milano ▲ 07:30 ▼ 17:44 | Roma ▲ 07:11 ▼ 17:37

Nord: bel tempo quasi ovunque fino a metà giornata. In serata molte nubi e qualche pioggia su Levante ligure e lungo il Po. Temperature in flessione, massime tra 8 e 12.

Centro e Sardegna: instabilità con piogge sparse su Sardegna e versante tirrenico. Altre zone soleggiate, con peggioramento solo dalla sera. Temperature stazionarie, massime tra 11 e 15.

Sud e Sicilia: cieli molto nuvolosi con piogge deboli possibili un po' ovunque, ma più insistenti su Campania e Calabria tirrenica. Temperature in diminuzione, massime tra 11 e 16.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI	Europa	OGGI	DOMANI	Stagioni	OGGI	DOMANI
Ancona	10	12	Atene	17	17	Primavera	2	5
Bari	10	12	Berlino	6	9	Estate	3	5
Bologna	7	11	Bruxelles	6	6	Autunno	12	10
Cagliari	10	12	Bucarest	16	14	Inverno	3	7
Firenze	8	13	Copenaghen	6	6	Primavera	1	4
Genova	9	13	Dubln	7	7	Estate	13	14
Milano	7	13	Francforte	6	7	Autunno	15	29
Napoli	10	15	Istanbul	16	14	Inverno	9	24
Roma	13	15	Lisbona	16	14	Primavera	2	4
Palermo	8	13	Londra	8	7	Estate	23	37
Torino	5	12	Madrid	16	17	Autunno	25	26
Venezia	7	10	Mosca	2	3	Inverno	0	8

LOTTO

Lotto Estrazione del 09/02/2016

Nazionale	7	5	16	49	50
Bari	70	63	52	54	25
Cagliari	89	73	51	37	45
Firenze	35	3	23	25	30
Genova	12	79	75	40	58
Milano	3	2	10	77	42
Napoli	11	6	58	22	48
Palermo	90	31	41	6	77
Roma	48	89	31	6	67
Torino	16	62	56	30	37
Venezia	80	68	30	82	58

SuperEnalotto Combinazione vincente
11 | 26 | 46 | 56 | 58 | 78 | Jolly 60
Numero Superstar 71

Montepremi 3.647.241,60€
6 punti - -
5+1 - -
5 punti 2 76.592,08€
4 punti 454 341,87€
3 punti 17.513 26,77€
2 punti 269.741 5,40€
5 stella - -
4 stella 1 34.187,00€
3 stella 91 2.677,00€
2 stella 1.495 100,00€
1 stella 9.623 10,00€
0 stella 21.728 5,00€

100 SECONDI

IN 100 SECONDI

"I 100 secondi di Radio 24 Il Sole 24ORE", il programma che parla dell'economia tanto quanto l'economia parla di te, per aiutarti a capire il mondo che fa parte del tuo quotidiano.

Dal lunedì al venerdì alle 9:00 e alle 17:00, seguilo su Radio 24 e RDS, o guarda online i video delle puntate su radio24.it e rds.it.

RDS
RADIO 24
Il Sole 24 ORE

Info su www.rds.it, www.radio24.it e www.ilssole24ore.com