

CHIAVI IN MANO | FISCO

COMPRAVENDITE

L'aiuto di papà è esentasse

Accertamento senza rischi se l'acquisto della casa è fatto con il sostegno dei genitori

**Angelo Busani
Emiliano Sgambato**

■ Comprare casa (anche) grazie all'aiuto economico dei genitori non comporta particolari problemi in caso di un eventuale successivo accertamento fiscale. Possono stare quindi tranquilli quegli acquirenti che stanno rimandando o bloccando rogiti già fissati negli studi notarili per il timore che i passaggi di denaro da parte di mamma e papà – ma simile è anche il caso di uno dei due coniugi che paga anche se l'intestatario del bene è l'altro coniuge – possano essere oggetto di contestazioni future da parte dell'amministrazione finanziaria.

GLI AVVISI DELLE ENTRATE

Ma come mai proprio adesso questa paura – non si tratta solo di qualche caso isolato – relativa a una pratica largamente diffusa? Perché in questi giorni stanno continuando ad arrivare avvisi da par-

te dell'Agenzia delle Entrate a moltissimi tra gli oltre 600mila italiani che hanno comprato casa nel 2009. In sostanza la lettera segnala al contribuente un significativo scostamento tra i redditi dichiarati e le spese sostenute nell'anno (l'allarme può scattare già oltre la soglia del 20%). È bene precisare che si tratta di un'operazione cosiddetta di *compliance*, che permette al contribuente che sia in difetto di regolarizzare per tempo la sua posizione, prima del successivo accertamento. Le verifiche vere e proprie, non automatiche, arriveranno quindi in una seconda fase.

GLI EFFETTI IMPREVISTI

Il meccanismo messo in moto dal nuovo redditometro, che diventerà però davvero operativo solo nel prossimo anno, non permette di distinguere tra spese realmente non giustificabili dal livello di reddito dichiarato e spese rese possibili grazie al risparmio degli anni precedenti o da entrate straordinarie, come una eredità o la vendita di immobili. O grazie appunto alle somme ricevute dai familiari. Ma anche chi ha comprato casa beneficiando di questi aiuti non ha nulla da temere dal Fisco, a condizione che questi spostamenti di denaro siano dimostrabili con documentazione bancaria.

LA NORMATIVA

Infatti, nel caso in questione, spesso si verifica – tecnicamente – una donazione indiretta. L'amministrazione finanziaria ha chiarito che questo tipo di liberalità non è

LA PAROLA CHIAVE

Redditometro

L'amministrazione finanziaria può sulla base di elementi e circostanze di fatto (articolo 38 del Dpr 600 del 1973) accertare il reddito del contribuente. La modalità più nota del cosiddetto accertamento sintetico è il redditometro, che dall'anno d'imposta 2009 è nettamente separato dall'accertamento basato sulle sole spese di importo rilevante. Il redditometro si basa su «elementi indicativi» del tenore di vita del contribuente. La nuova fisionomia degli strumenti presuntivi per attribuire il reddito alle persone fisiche è stata in particolare delineata dal Dl 78 del 2010.

soggetta a contestazione nel caso riguardi operazioni tassate con imposta di registro. L'articolo 1, comma 4 bis, del Testo unico dell'imposta di successione e donazione (Dlgs 346/1990) prevede infatti che l'imposta «non sia applicabile alle liberalità indirette risultanti da atti soggetti a registrazione» quando si tratti di «liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro».

L'Agenzia delle Entrate (circolare 49/E/2007) riconosce che al contribuente è permesso di "giustificare" le proprie spese indicando al Fisco un perimetro più ampio della sua sfera individuale (e cioè quello della sua famiglia), entro il quale l'amministrazione possa trovare la fonte reddituale che ha permesso la spesa oggetto di contestazione. Nulla da temere quindi per chi si accinge all'acquisto di un bene immobile grazie all'aiuto di mamma e papà, sia che i soldi siano transitati dal conto corrente dell'intestatario della casa, sia che siano stati trasferiti direttamente dal conto dei genitori a quello del venditore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TRIBUTI E SENTENZE



Cessione al coniuge? Agevolazione persa

Il coniuge che intende cedere la propria metà dell'immobile alla moglie o al marito rischia di perdere l'agevolazione prima casa. Questo accade se il soggetto non provveda a reinvestire la somma percepita nell'acquisto di altro immobile. La commissione tributaria regionale del Lazio ha precisato, inoltre, che il contribuente deve adibire il nuovo bene ad abitazione principale. (Ctr Lazio, n. 356/14/11)

L'Ici deve decorrere dall'iscrizione al Catasto

Il momento in cui l'immobile è iscritto nel Catasto va preso in considerazione per la decorrenza dell'Ici. La Cassazione, con la sentenza 14391/11, ha precisato infatti che anche la semplice presenza delle condizioni di iscrivibilità costituisce di per sé presupposto perché l'unità sia considerata "fabbricato" e di conseguenza assoggettata a imposta, a nulla rilevando il mancato utilizzo dell'immobile. (Cassazione, n. 14331/11)

a cura di **Giampaolo Piagnerelli**
(Guida al diritto)

IMMERGITI NEL FASCINO DELLA SARDEGNA



ImmobilSarda
Quality Holidays | Quality Homes

EXCLUSIVE AFFILIATE OF

CHRISTIE'S

INTERNATIONAL REAL ESTATE

OFFERTA VISITA WEEKEND - OPEN HOUSE

VILLE ESCLUSIVE



LE VILLE DEL PARCO DEL PEVERO - PORTO CERVO
Nuove ville di prestigio con piscina e giardini privati nel cuore del parco del Pevero. Panorama incomparabile. Finiture di pregio. Da 300 a 500 mq. Opportunità, prime ville vendute da € 2.500.000.



VILLA COUNTRY CHIC - COSTA SMERALDA
Affascinante dimora tra Portisco e Cala di Volpe. Ampio parco curato di 10.000 mq. e piscina incastonata fra le rocce. Rifiniture di altissimo pregio. Occasione.



VILLETTE IANUA MARIS - PORTO CERVO
Eleganti nuove villette a due passi dalle spiagge Costa Smeralda. Vista Mare, dettagli di eccellenza. Giardini privati e piscina. Da 130 a 200 mq. Pronta consegna. Prezzi da € 700.000 a € 1.350.000.



LE PERLE DELL'ARCIPELAGO - CAPO D'ORSO
Nuove esclusive ville fronte mare con invidiabile vista panoramica. Giardini privati 3.000 mq., piscina. Finiture e dettagli di grande pregio.



VILLA BON BON - BAIATA SANTA REPARATA
Nuovissima villa con parco privato, posizione straordinaria contesto naturale protetto, vista mare, dettagli esclusivi, terrazze in teck, ampie vetrate, piscina, due passi dal mare. € 1.600.000.



VILLE INDIPENDENTI - CASTIADAS - CAGLIARI
Affascinanti ville indipendenti in nuovo complesso residenziale. Stile "domus romana", rocce di granito naturali, materiali locali. Diverse tipologie, giardini privati, piscina, vista panoramica. Da € 650.000 - € 950.000.



VILLE PIEDS DANS L'EAU - PORTOBELLO
Affascinanti ville sul mare, in parco residenziale privato, vista mare. Ampio living, stupende verande, solarium, spazi esterni, giardini privati. Occasioni interessanti.



VILLETTE DI CAPO CERASO - OLBIA
Villetta con giardino in parco privato 16 ettari sul mare, 8 Km Aeroporto. Spiaggia privata, piscina, ristorante. Occasioni vendita e affitto. Da 350.000 Euro.

VISITA TUTTE LE NOSTRE OFFERTE NEL DETTAGLIO WWW.IMMOBILSARDA.COM - WWW.EUROPEANREALESTATE.ORG

EREN
FINEST REAL ESTATE

PORTO CERVO - Piazzetta degli Archi, 2 - Tel. 0789 909000 - portocervo@immobilsarda.com
S. TERESA GALLURA - Via Nazionale, 28 - Tel. 0789 754500 - immobilsarda@immobilsarda.com
MILANO - Via Visconti di Modrone, 29 - Tel. 02 76009446 - imsmi@immobilsarda.com

LUXURY PORTFOLIO
THE PROPERTY COLLECTION

www.immobilsarda.com