

Finanziamenti. Possibile scegliere l'imposta fissa di registro quando è più vantaggiosa di quella sostitutiva

Mutui d'impresa agevolati

Resta l'opzione dell'aliquota ridotta dello 0,25% per chi compra casa

Angelo Busani

Contratti di finanziamento bancario a medio/lungo termine con imposta sostitutiva applicabile solo su opzione della banca: è questo l'importante regalo di Natale alle imprese derivante dall'articolo 12, comma 4, del D.L. 145/2013, in vigore dal 24 dicembre.

Per comprendere la novità occorre rammentare che ai contratti di finanziamento di durata superiore a 18 mesi stipulati da banche si applica la cosiddetta imposta sostitutiva pari allo 0,25 per cento (sull'importo erogato), la quale "sostituisce" le imposte di registro, ipotecaria e di bollo. Rendendo opzionale l'imposta sostitutiva, si permette di non pagarla in tutti quei casi in cui la tassazione ordinaria risulterebbe (come a volte accade) di importo inferiore: si tratta, in sostanza, dei contratti di finanzia-

mento che non siano assistiti da garanzie "costose" (concessi spesso alle imprese), cioè:

a) quelli chirografari (non applicandosi l'imposta sostitutiva, questi contratti saranno dunque soggetti solo a imposta di registro di 168 euro - in aumento a 200 euro dal 1° gennaio 2014 - e a imposta di bollo);
b) quelli che prevedano garanzie concesse dal debitore (queste ultime, in assenza di imposta sostitutiva, pagano infatti, oltre che l'imposta di bollo, solo l'imposta di registro di 168 euro, 200 euro dal 1° gennaio 2014);

IL DECRETO LEGGE 145/13

Possono sorgere problemi per gli atti stipulati il 24 dicembre, data di entrata in vigore della misura

c) quelli con pegno su azioni o su quote di Srl (detto pegno infatti - se non si applica la sostitutiva - è tassato con l'aliquota dello 0,50% sul valore nominale delle partecipazioni date in garanzia e quindi con un'imposta tendenzialmente inferiore allo 0,25% sul capitale erogato dalla banca).

Si sceglierà invece evidentemente di tassare con imposta sostitutiva i mutui ipotecari (che altrimenti pagherebbero 168-200 euro di imposta di registro e il 2% di imposta ipotecaria, applicabile al valore iscritto, il quale, di solito, è il doppio del capitale erogato) nonché i mutui che prevedano garanzie concesse non dal debitore (su beni diversi dalle partecipazioni societarie), per le quali si sconterebbe lo 0,50% sul valore garantito.

Attenzione, però: il discrimine tra l'applicazione dell'imposta sostitutiva e l'imposizione ordina-

Nuove regole

01 | NORMA IN VIGORE

Il nuovo testo del comma 1 dell'articolo 17 del Dpr 631/73 recita ora: «Gli enti che effettuano le operazioni indicate negli artt. 15 e 16, a seguito di specifica opzione, possono corrispondere, in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, una imposta sostitutiva».

02 | GLI EFFETTI

L'opzione consente di applicare ai mutui chirografari l'imposta fissa di 168 euro invece di quella dello 0,25%, che invece resta vantaggiosa e applicabile a quelli ipotecari

ria è costituito da un'opzione che la banca deve esercitare «per iscritto nell'atto di finanziamento». Pertanto, dal 24 dicembre in avanti, per avere il mutuo ipotecario (quello per comprare casa) non tassato con l'imposta ipotecaria ordinaria del 2% ma con quella sostitutiva dello 0,25% occorre che la banca eserciti l'opzione, cioè a cui le banche evidentemente non sono preparate, data la novità di questa normativa e il fatto che essa non sia stata per nulla preannunciata. È prevedibile che i mutui da stipulare stamattina si bloccheranno per mancanza di istruzioni delle banche ai loro funzionari; e che a maggior ragione si bloccheranno i mutui "unilaterali", quelli cioè a cui la banca non interviene. Un bel pasticcio anche per i mutui stipulati il 24 dicembre, i quali, evidentemente, non contengono alcuna opzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Società di comodo. Le Entrate specificano l'impatto dei profili fiscali e catastali degli impianti nelle non operative

Fotovoltaico, coefficiente ridotto

Heinz Peter Hager
Paolo Pagani

Con la circolare 36/E del 19 dicembre, sui profili fiscali e catastali connessi agli impianti fotovoltaici, l'agenzia delle Entrate esprime la propria posizione anche nell'ambito della disciplina delle «società non operative», fornendo una serie di importanti indicazioni.

Innanzitutto, la circolare precisa, a favore del contribuente, che ai fini del calcolo del «test di operatività» deve essere applicato il coefficiente pari al 6%, previsto ordinariamente per i beni immobili, e non del 15 per cento. L'utilizzo di questo coefficiente opererebbe indipendentemente dalla circostanza che l'impianto risulti qualificabile come bene immobile o mobile, in ragione dei criteri evidenziati dalla medesima circolare. Analogamente, ai fini del calcolo del reddito presunto trova applicazione il coefficiente

del 4,75% e non del 12 per cento. La scelta del coefficiente "unico" del 6% (e del 4,75%) è stata giustificata dalla considerazione che gli impianti fotovoltaici, qualunque classificazione abbiano, producono gli stessi ricavi, indipendentemente dalla natura attribuita all'investimento per finalità tributaria.

L'amministrazione finanziaria conferma poi la non rilevanza degli impianti fotovoltaici che costituiscono immobilizzazioni materiali e immateriali in corso, nonché la necessità di provvedere al «ragguaglio al periodo di possesso» per i beni acquistati e ceduti in cor-

L'INDICAZIONE

Per determinare il reddito presunto occorre applicare il moltiplicatore del 4,75% invece del 12

to d'anno (principio valevole anche per l'entrata in funzione delle immobilizzazioni in corso) ed al «ragguaglio ad anno» nel caso di esercizio di durata diversa da 12 mesi, precisando che sarà cura del contribuente dimostrare il momento preciso da cui l'impianto in costruzione risulti idoneo (o non più idoneo) a produrre componenti di reddito positivo.

Inoltre l'Agenzia, pur ritenendo che la gestione di impianti fotovoltaici non possa consentire un'automata esclusione o di applicazione della disciplina in esame, riconosce che il mercato relativo alla produzione e vendita dell'energia elettrica da fonte fotovoltaica si configura in genere come un mercato vincolato, nel quale la vendita di energia avviene a prezzi imposti. Conseguentemente, si invitano gli uffici a valutare positivamente le richieste di disapplicazione - motivate e documentate - che dimostrino come i ricavi conseguiti, benché inferiori a quelli determinati presuntivamente, dipendano «esclusivamente da fattori esogeni».

In merito viene distinto il caso in cui il produttore stipuli una convenzione di ritiro dedicato con il Gse («modalità indiretta» di vendita dell'energia) da quello in cui il produttore vende l'energia in borsa o ad un grossista («modalità diretta»).

Nella prima ipotesi, si afferma nella circolare, il produttore può motivare la propria situazione adducendo che i prezzi di vendita dell'energia sono stabiliti dal Gse sulla base degli specifici contratti. Nella seconda ipotesi, invece, viene richiesto al contribuente di dimostrare specificamente le situazioni oggettive che non hanno permesso il conseguimento di ricavi almeno pari a quelli "figurativi". In relazione alla «modalità indiretta» la posizione ministeriale

appare troppo conservativa, difatti, non sembrano potersi essere molti dubbi in merito alla sussistenza delle situazioni oggettive che consentono la disapplicazione della disciplina qualora la vendita dell'energia avvenga a prezzi non inferiori alla media di mercato.

La circolare precisa, inoltre, che, con riferimento all'affine disciplina in materia di «società in perdita sistematica», le indicazioni proposte in tema di "società non operative" non rinvierrebbero, atteso che gli elementi da valutare per la disapplicazione delle due discipline potrebbero non essere medesimi. Tuttavia, a parere di chi scrive, una serie di situazioni rilevanti ai fini della disapplicazione della disciplina sulle "società non operative", ad esempio, la già citata cessione dell'energia a prezzi non inferiori alla media di mercato (in una fase, quale quella attuale, di discesa dei prezzi), dovrebbero ben consentire la disapplicazione anche delle disposizioni sulle "società in perdita sistematica".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. Il giudice non può opporsi all'accordo anche se manca l'apporto bancario

Sul concordato controlli senza eccessi



Giovanni Negri
MILANO

Un concordato preventivo con continuità aziendale non può essere oggetto di valutazione del giudice sul piano della fattibilità economica. Neppure quando sono assenti impegni delle banche per l'apporto di nuova finanza dopo l'omologazione e neppure quando sono assenti puntuali garanzie sulla dismissione di cespiti immobiliari o le attività dell'impresa interessata sembrano prive di sbocchi futuri. Le precisazioni arrivano dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 24970 del-

la Prima sezione civile. La pronuncia ha così respinto il ricorso presentato dal curatore fallimentare di una società di imballaggi industriali dichiarata fallita in primo grado e poi soggetta a revoca del fallimento da parte della Corte d'appello.

Quest'ultima aveva tra l'altro sottolineato come il tribunale aveva sbagliato nel sindacare la fattibilità del piano di concordato, una valutazione non permessa all'autorità giudiziaria, ma riservata ai soli creditori che, invece, nel caso esaminato, erano risultati informati e quindi in grado di valutare ogni profilo critico dell'attuazione.

La Cassazione, nell'esaminare il ricorso, ricorda il precedente delle Sezioni unite di quest'anno, con il quale si è istituita la distinzione tra competenza del giudice a intervenire sulla fattibilità giuridica del piano, da in-

tendere come non incompatibilità del piano rispetto a norme inderogabili, e competenza a valutare la sua fattibilità economica. Questa «è intrinseca di valutazioni prognostiche fisiologicamente opinabili e comportanti un margine di errore, nel che è insito anche un margine di rischio del quale è ragionevole siano arbitri i soli creditori in coerenza con l'impianto generale prevalentemente contrattualistico dell'istituto del concordato». Il sindaco del giudice così può svilupparsi solo sulla evidente e assoluta incapacità del piano presentato dal debitore a raggiungere gli obiettivi indicati.

Ed è proprio sulla evidente inidoneità del piano presentato dalla Spa che si erano concentrate le ragioni del ricorso del curatore. Il piano, infatti, mancava di impegni cogenti da parte delle banche per l'apporto di

MASSIMA

Sennonché la tesi dei ricorrenti non è confermata dall'esame di quei rilievi. Essi si sostanziano, infatti, come si è riferito in narrativa, a) nella mancanza di impegni cogenti delle banche per l'apporto di nuova finanza dopo l'omologazione; b) nella mancanza di garanzie circa le previste dismissioni di 2 immobili (...), il carattere valutativo dei rilievi (sotto a) e b) è evidente, non comportando la mancanza di impegni cogenti di cui al primo, o la mancanza di garanzie, di cui al secondo, necessariamente l'esclusione in futuro, rispettivamente, dell'apporto di nuova finanza o della vendita degli immobili al prezzo sperato. Cassazione civile, sentenza n. 24970 del 2013

© RIPRODUZIONE RISERVATA

nuova finanza dopo l'omologazione e di garanzie quando alla vendita di due immobili. Inoltre, la società presentava un deficit patrimoniale ingente che aveva comportato la perdita del capitale in itinere e forti erano i dubbi sulla copertura del fabbisogno concordatario attraverso le risorse del piano.

Tuttavia, per la Cassazione, non si tratta di elementi di criticità tali da compromettere il piano. Anzi, la componente discrezionale della valutazione sul versante della nuova finanza e della dismissione degli immobili è assai elevata visto che, mette in evidenza la Corte, nulla esclude che in futuro le banche possano impegnarsi e gli immobili venduti al prezzo sperato, mentre l'attività futura della società può dare luogo a legittime perplessità ma non a certezze assolute sulla incapacità a generare utili. Pertanto, a giudizio della Cassazione, non ci sono elementi di forza tale da condurre alla bocciatura del piano del debitore sotto il profilo della fattibilità economica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INTERVENTO

In condominio interventi «verdi» solo con perizia

di Corrado Sforza Fogliani

La legge di riforma del condominio, in vigore dal 18 giugno scorso, è stata a sua volta riformata con un decreto legge che su di essa interviene in diversi aspetti: dalle opere di risparmio energetico alla sicurezza, dal fondo per gli interventi straordinari alle sanzioni.

Le opere finalizzate al risparmio energetico ora possono essere decise solo con la procedura della legge 10/91: gli interventi devono essere individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato; le delibere devono essere approvate - sia in prima che in seconda convocazione - dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino un terzo del valore dell'edificio; l'assemblea è legalmente costituita (quorum costitutivo) se in prima convocazione è presente la maggioranza dei condomini che rappresentino 667 millesimi; in seconda convocazione è sufficiente la partecipazione di un terzo dei condomini (334 millesimi).

La nuova normativa ha abrogato la possibilità - già prevista dall'articolo 1120, comma 2, n. 2 - di eseguire le opere in questione senza alcuna documentazione, ma con la maggioranza assembleare che rappresenti la metà del valore (fermi i quorum costitutivi già citati). La nuova legge ha specificato che i dati relativi alla sicurezza, che devono essere contenuti nel Registro di anagrafe condominiale, redatto e tenuto aggiornato dall'amministratore, sono solo quelli relativi alle proprietà comuni. Cade quindi l'interpretazione che i condomini debbano comunicare i dati relativi alla "sicurezza" della propria unità immobiliare.

A questo proposito, è da sottolineare che lo stato di sicurezza o meno delle parti comuni deve essere già noto all'amministratore. Per cui (al fine di dare un senso logico alla

previsione della nuova normativa, coerente anche con l'interpretazione della norma già data in questi mesi) si deve ritenere che il legislatore abbia inteso riferirsi alle parti comuni "accessibili" dai singoli condomini (come le parti interne dei muri maestri) o dagli stessi più facilmente controllabili (collegamenti vari precedenti il punto di diramazione di questi ultimi ai locali di proprietà individuale).

La nuova normativa sul «Fondo opere manutentive straordinarie e innovazioni» - recependo un orientamento già da molti condomini praticato - stabilisce che il Fondo speciale, da costituirsi obbligatoriamente a garanzia del soggetto esecutore dei lavori, per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni può essere costituito in base ai singoli pagamenti dovuti se i lavori devono essere eseguiti in relazione a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento. La previsione di cui alla nuova normativa è stabilita sulla base della condizione contrattuale precisata

e, comunque, in alternativa alla costituzione di un Fondo di importo pari ai lavori (com'era obbligatoriamente, prima delle recenti modifiche, per ogni caso).

Le sanzioni per le infrazioni al regolamento condominiale possono, o presumibilmente devono, essere irrogate - si ritiene - dall'amministratore solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione.

La previsione dell'intervento dell'assemblea (già ampiamente seguita, da tempo presente nel regolamento tipo della Confedilizia) deve essere naturalmente confrontata con eventuali norme al proposito contenute nei singoli regolamenti (contrattuali o assembleari) ed è particolarmente opportuna dato che la riforma del 2012 ha sostituito l'importo pecuniario "secco" della sanzione in precedenza previsto, con un importo variabile, che necessariamente deve essere stabilito dall'assemblea. Resta aperto il problema dell'indispensabilità (come si ritiene) o meno che i nuovi importi della legge di riforma siano recepiti nel regolamento.

A proposito di quanto detto finora, si precisa che sono ovviamente fatte salve le eventuali modifiche che le disposizioni della nuova normativa dovessero subire in sede di conversione in legge del decreto.

La nuova normativa prevede anche che con regolamento del ministro della Giustizia siano determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica. L'emanazione del regolamento - che dovrà essere preceduta da una comunicazione al presidente del consiglio - è prevista per la prima metà di marzo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CASA E TERRITORIO
Il quotidiano digitale per pc e tablet



Il Quotidiano digitale Casa e Territorio (www.casaeterritorio.ilssole24ore.com), visibile su tablet o pc, riserva ogni giorno agli abbonati tutti gli articoli dedicati al mondo della casa e dell'edilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Post terremoto. La circolare 39/E dell'agenzia delle Entrate

A L'Aquila nella zona franca esenti le piccole imprese

Salvina Morina
Tonino Morina

Esenzione per le piccole e micro imprese operanti nella «zona franca urbana de L'Aquila» danneggiata dal sisma del 2009. Si potrà fruire dell'esenzione dalle imposte sui redditi per 14 periodi d'imposta, a partire da quello di accoglimento dell'istanza. Per la generalità dei contribuenti, e cioè per i soggetti con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, l'esenzione dalle imposte sui redditi e quella dall'Irap decorrono dal periodo di imposta 2013. Con la circolare 39/E del 24 dicembre 2013, l'agenzia delle Entrate fissa le regole sulle agevolazioni per i contribuenti abruzzesi colpiti dal terremoto del 2009, che ricadono nell'ambito della zona franca urbana de L'Aquila. Le esenzioni fiscali e contributive prevedono agevolazioni per le zone franche urbane, consistenti nell'esenzione dalle imposte sui redditi, dall'Irap, dall'Ici e dall'Imu, nonché nell'esonerazione dal versamento dei contributi sulle retribuzioni da lavoro dipendente.

Le agevolazioni riguardano piccole e micro imprese operanti nella zona franca urbana de L'Aquila, come individuata e perimetrata dal Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica), con delibera n. 39/10, nell'ambito dei territori abruzzesi interessati dal sisma dell'aprile 2009. I benefici sono concessi nel rispetto dei vincoli previsti per gli aiuti d'importanza minore, cioè con la regola del "de minimis", con la conseguenza che il risparmio di imposta di cui l'impresa può beneficiare non può superare il tetto massimo di 200mila euro

complessivi nell'arco di tre esercizi finanziari, o 100mila euro per il settore del trasporto su strada, secondo le condizioni, i limiti e le modalità di cui al decreto di attuazione emanato il 26 giugno 2012, dal ministro dello Sviluppo economico, di concerto con il ministro dell'Economia e delle Finanze.

Per accedere alle agevolazioni i soggetti interessati dovevano presentare tra il 10 gennaio 2013 e il 10 aprile 2013 un'istanza al ministero dello Sviluppo economico (Mise) che, con la circolare 4103 del 6 dicembre 2012, ha fornito chiarimenti e precisazioni

Il beneficio

01 | LA CIRCOLARE
La circolare 39/E specifica: intensità e decorrenza delle agevolazioni; determinazione del reddito esente; modalità di fruizione delle agevolazioni; fruizione dell'esenzione nelle società "trasparenti"

02 | LE AGEVOLAZIONI
Il risparmio d'imposta per l'impresa non può superare il tetto massimo di 200mila nell'arco di tre esercizi finanziari, o 100mila euro per il settore del trasporto su strada. Il beneficio riconosce: esenzione totale - entro il tetto massimo previsto - per i primi cinque periodi d'imposta, del 60% dal VI° al X°, del 40% nell'XI° e nel XII°, del 20% nel XIII° e nel XIV° periodo d'imposta)

zioni in merito alla compilazione della stessa e alle modalità di accesso e fruizione dei benefici. Considerato che l'elenco delle imprese ammesse alle agevolazioni, con l'importo spettante a ciascuna, è stato approvato il 30 luglio 2013 con decreto del direttore generale per l'incentivazione delle attività imprenditoriali del ministero dello Sviluppo economico, le agevolazioni concesse decorrono dal periodo di imposta in corso al 30 luglio 2013. L'esonerazione contributiva decorre dai versamenti dovuti per legge successivamente a tale data. Pertanto, non potrà avere ad oggetto obblighi contributivi per i quali la data di scadenza del versamento sia entro il 30 luglio 2013. Anche le esenzioni dalle imposte sui redditi e dall'Irap non possono avere ad oggetto redditi e il valore della produzione netta prodotti nella "zona franca urbana" in un periodo di imposta precedente a quello in corso al 30 luglio 2013.

Per le società di persone e le società di capitali "trasparenti", l'esenzione dalla imposta sui redditi si determina in capo ai singoli soci ed è trasferito, pro quota, il reddito di impresa prodotto nella zona franca urbana dalla società beneficiaria. Le esenzioni fiscali e l'esonerazione contributiva sono fruiti mediante riduzione dei versamenti da fare con il modello F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione delle Entrate, secondo le modalità e termini definiti con il provvedimento del direttore del 14 agosto 2013, n. 98764, e, comunque, «fino all'raggiungimento dell'importo dell'agevolazione complessivamente concessa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Crisi d'impresa. Va assicurata la partecipazione del contraente al contraddittorio

Fallimenti, contratti superabili

MILANO

La possibilità di sospendere o sciogliere contratti in corso di esecuzione, prevista da poco più di un anno dalla nuova legge fallimentare, nell'ambito di un piano di concordato preventivo è compatibile con il concordato «in bianco». E, comunque, la partecipazione del terzo contraente, in contraddittorio, deve essere assicurata da subito e non invece rinviata all'eventuale impugnazione dell'autorizzazione. Lo stabilisce un interessante decreto della Corte d'appello di Venezia del 20 novembre 2013.

La vicenda era relativa al ricorso di Edison contro il provvedimento del tribunale di Padova con il quale era stato autorizzato lo scioglimento dal contratto di fornitura di energia elettrica da parte di una società che aveva chiesto, prima con riserva e poi

LE CONDIZIONI

Le ragioni di chi subisce l'interruzione della fornitura per effetto del piano vanno ascoltate prima dell'eventuale impugnazione

presentando il piano, l'accesso alla procedura di concordato preventivo. Tra i motivi del ricorso avevano trovato posto l'inapplicabilità al concordato con riserva della previsione di scioglimento anticipato dei contratti e la violazione del contraddittorio per la mancata partecipazione di Edison al procedimento che aveva condotto all'autorizzazione allo scioglimento.

Sul primo punto, la Corte d'appello precisa che non si può escludere la compatibilità dell'ipotesi di scioglimento del contratto introdotta dall'articolo

169bis della Legge fallimentare con l'istituto del concordato «in bianco», visto che la disciplina di quest'ultimo non esclude affatto la possibilità.

Per quanto riguarda, invece, la partecipazione al contraddittorio il decreto veneziano accoglie l'impugnazione, sottolineando che è certo che il procedimento che conduce alla decisione sulla autorizzazione allo scioglimento dei contratti è senza dubbio idoneo «a incidere sul diritto soggettivo potenzialmente contrapposto del contraente, con effetti anche tendenzialmente irreversibili (o comunque - nel caso di sospensione - certamente rilevanti) nell'ambito dell'economia dei singoli affari».

La stessa previsione di un in-

© RIPRODUZIONE RISERVATA