

Le risposte ai temi dei lettori. Il caso di un fabbricato oggetto di conversione e riaccatastamento

Imu legata alla nuova rendita

L'obbligo dalla data di presentazione della denuncia Docfa

Giuseppe De Benedetto

■ **Gli immobili d'impresa** che subiscono una trasformazione strutturale e vengono conseguentemente riaccatastati devono pagare l'Imu considerando la nuova rendita a partire dalla data di presentazione della Docfa.

Questa è la risposta al quesito posto da Gianandrea Todesco, riguardante un immobile industriale di categoria D1, originariamente composto da fabbricati e piazzali asserviti, poi riconvertito per usi logistici attraverso la demolizione di alcuni impianti presenti nei fabbricati. Viene conseguentemente avviata la procedura di riaccatastamento presentando a dicembre 2012 il nuovo "tipo mappale" e a febbraio 2013 il Docfa con la proposta di rendita.

Sorge tuttavia il dubbio sulla base imponibile da utilizzare per il calcolo dell'Imu 2013, in particolare riguardo alla possibilità di pagare considerando solo la rendita proposta e ritenendo che l'avvio della pratica di riaccatastamento (richiesta tipo mappale) comporti la "perdita" della

vecchia rendita catastale. Sul punto va preliminarmente evidenziato il principio contenuto nell'articolo 5 comma 2 del Dlgs 504/92, in forza del quale devono assumersi le rendite risultanti in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Con la conseguenza che le risultanze catastali definitive sono efficaci

L'ECCEZIONE
Con le modifiche a destinazione o consistenza viene meno il principio del valore risultante al Catasto il 1° gennaio

a decorrere dall'anno d'imposta successivo a quello nel corso del quale sono state annotate negli atti catastali (cosiddetta "messa in atti"). Si tratta tuttavia di una regola generale che ammette alcune eccezioni, tra cui l'ipotesi in cui la nuova rendita sia conseguente a modificazioni della consistenza o della destinazione dell'immobile dichiarate dallo

stesso contribuente, dovendo in questi casi trovare applicazione dalla data della denuncia. In tal senso si è espressa la Cassazione con alcune pronunce, tra cui la 17863/2010, la 18023/2004 e la 20854/2004. Stesso orientamento si è affermato anche in ordine al passaggio dal criterio del valore contabile alla rendita catastale per i fabbricati D, che attribuisce rilevanza alla presentazione della richiesta (Cassazione 3160/2011).

Nel caso in questione la nuova rendita proposta con il Docfa dovrebbe quindi avere efficacia solo a partire dalla domanda, presentata a febbraio 2013, trattandosi di sopravvenuto mutamento dello stato o della destinazione del fabbricato.

Non si ritiene invece possibile aderire integralmente alla soluzione proposta dal lettore, considerando cioè il momento di avvio della pratica di riaccatastamento, in quanto il "tipo mappale" ha la funzione di inserire sulla cartografia catastale i nuovi fabbricati edificati sul territorio o i fabbricati esistenti che abbia-

IL MIO GIORNALE



IMMOBILE INDUSTRIALE
Riconversione e rendita catastale

Il lettore **Gianandrea Todesco** chiede come si determina la rendita catastale ai fini Imu per un immobile industriale D1 composto di fabbricati e piazzali. Poiché è in corso la riconversione del compendio per usi logistici, sono stati demoliti alcuni impianti presenti nei fabbricati ed è stata avviata la procedura di riaccatastamento. La presentazione del Docfa con proposta di rendita ha avuto luogo a febbraio 2013

norme tributi.ilmiogiornale@ilssole24ore.com

no subito modifiche di sagoma. Ma il "tipo mappale" non agisce sulla base imponibile dei fabbricati, che viene determinata solo in sede di presentazione della denuncia, avvenuta nel caso in questione con il Docfa. Peraltro la Cassazione ha chiarito che in questi casi il fatto che la situazione materiale risale a data anteriore non ne giustifica un'applicazione retroattiva rispetto alla denuncia.

Conseguentemente l'Imu 2013 andrebbe calcolata considerando la vecchia rendita per i primi due mesi dell'anno (se il Docfa è stato presentato nella seconda metà di febbraio), mentre si dovrà utilizzare la nuova rendita per il periodo residuo dell'anno, salvo congruaggio da effettuare all'esito delle verifiche. Va infatti ricordato che l'eventuale rettifica della rendita da parte dell'agenzia del Territorio ha efficacia retroattiva, quindi il nuovo valore sarebbe applicabile sin dalla presentazione del Docfa e imporrebbe di rifare i calcoli.

Attività produttive. Il valore è 4,28 (-0,35 su maggio)

Nel credito agevolato tassi di riferimento in calo

Antonio Vittorio Sorge
Alessandro Spinelli

■ **Inversione di tendenza** a giugno nei valori del tasso di riferimento per il credito agevolato a industria, commercio, artigianato, editoria, industria tessile e zone sinistrate del Vajont (settore industriale); la misura del parametro in vigore dal 1° del mese si fissa infatti sul valore di 4,28%, con una diminuzione dello 0,35 punti percentuali rispetto al valore di 4,63% in vigore a maggio. Con la presente variazione, di media entità, viene pertanto a terminare il breve periodo di crescita nei valori dell'indicatore, e si riavvia la tendenza alla diminuzione che aveva già caratterizzato l'andamento del parametro nella parte iniziale dell'anno, con ben sette mesi di diminuzioni consecutive.

Una diminuzione si segnala per questo mese anche per il tasso di riferimento Ue da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione per concessione di incentivi a favore delle imprese, dopo l'ultima variazione avvenuta con decorrenza dal 1° gennaio scorso che ha fissato i valori dell'indicatore all'attuale

1,66%; a partire dal 1° giugno i valori dell'indicatore passano a 1,56%. Di conseguenza decrescono anche tutti i tassi agevolati collegati a questo indicatore, tra i quali quelli dei parametri per le leggi 1329/05 e 598/94, le cui misure dipendono direttamente dal valore del tasso di attualizzazione comunitario.

Diminuisce anche il tasso di sconto comunitario dopo un periodo di stabilità che perdurava dall'11 luglio 2012, la Banca centrale europea ha infatti variato di 0,25 punti il livello del tasso minimo di offerta sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, con validità a partire dall'operazione con regolamento 8 maggio 2013, fissando il valore del parametro allo 0,50% rispetto alla precedente misura dello 0,75%.

Un decremento si segnala nell'evoluzione dei valori dei rendimenti effettivi lordi dei titoli pubblici. Il dato per aprile 2013 del Rendistato si fissa infatti al 3,346% con un notevole calo, pari allo 0,332%, rispetto al valore di 3,678% fatto segnare a marzo.

Rammentiamo che all'andamento del Rendistato è diretta-

mente legato il valore del tasso di riferimento di cui rappresenta la componente variabile, unitamente al valore della commissione onnicomprensiva a favore degli istituti di credito che, al contrario, resta fissa per tutto l'anno.

In merito agli indicatori finanziari nazionali si segnala una nuova inversione di tendenza a maggio nell'evoluzione dei valori mensili dell'Euribor, per i quali si registrano andamenti in diminuzione sia pure con valori estremamente contenuti. Le misure medie mensili relative all'Euribor tre mesi, tasso di riferimento per il mercato interbancario si attestano infatti sul valore di 0,202% a fronte del precedente 0,209% con una variazione dello 0,007 punti percentuali per l'indicatore a base 360; sul valore di 0,205% a fronte dello 0,212% con una analoga variazione dello 0,007 punti per l'indicatore a base 365.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

APPROFONDIMENTO ONLINE

Tutti i tassi e l'articolo
www.ilssole24ore.com/norme/fisco

Acconto. La legge di stabilità ha cancellato l'esenzione

Il Comune paga allo Stato per la palestra

Giuglielmo Saporito

■ **L'incertezza delle norme** crea problemi di versamenti dell'acconto Imu anche per i Comuni. Succede per gli immobili di categoria D (produttivi) e, in particolare, per l'aliquota del 7,6 per mille che su tali edifici spetta allo Stato.

L'aliquota dovrebbe essere pagata anche dai Comuni per stadi, teatri, arene e campi sportivi di loro proprietà che appunto rientrano nella predetta categoria D.

Il problema si pone per la seconda volta, poiché già per il 2012, quando l'aliquota per lo Stato era del 3,8 per mille, i Comuni hanno rischiato di dover pagare all'Erario l'Imu per i propri fabbricati di categoria D.

Il panico, all'epoca, è durato

pochi mesi perché al momento di istituire, nel 2011, la quota Imu di competenza statale, non era stata prevista alcuna esenzione per gli immobili di proprietà comunale: l'esenzione è sopravvenuta con l'articolo 4 comma 5 del decreto legge 16/2012, che riguarda gli immobili posseduti dai Comuni nel loro territorio. Il Dl 16/2012 ha modificato a posteriori il decreto legge 201/2011 all'articolo 13 comma 11.

La questione si ripropone og-

LE CONSEGUENZE

Gli enti locali devono versare la quota erariale per gli immobili di categoria D, come stadi, teatri e campi sportivi

gi perché l'articolo 1, comma 380 lettera h) della legge 228/2012 istituisce l'aliquota statale del 7,6 per mille, abrogando tutto ciò che era stato previsto per assicurare allo Stato un gettito e cioè abrogando sia l'aliquota per l'Erario (del 2011) che l'esenzione per le proprietà comunali (del 2012).

L'articolo 1, comma 380, lettera h) prevede oggi un'aliquota del 7,6 per mille a favore dello Stato, senza esenzioni per i Comuni.

Se non sopravverrà una modifica normativa che introduca un'esenzione simile a quella prevista dall'articolo 13, comma 11 del decreto legge 201/2011, i Comuni saranno obbligati a pagare il 7,6 per mille per stadi, teatri, arene e campi

Le norme

01 | SALVA ITALIA

Il decreto 201/2011 "salva Italia", convertito nella legge 214/2011, ha previsto di riservare allo Stato l'aliquota del 3,8% dell'Imu

02 | DL SEMPLIFICAZIONI

Il decreto legge 16/2012 ha introdotto l'esenzione della quota Imu dovuta allo Stato per gli immobili posseduti dai Comuni nel loro territorio

03 | LEGGE DI STABILITÀ

Ha cancellato l'esenzione per i Comuni

sportivi di loro proprietà: ogni ente locale dovrebbe prevedere in questi giorni un capitolo di uscita, conteggiando l'imposta da versare entro il 17 giugno 2013 come acconto.

Se non si paga e non sopravviene una norma che reintroduca il beneficio di esenzione per i manufatti D del Comune, gli enti locali dovranno prepararsi a un ravvedimento operoso per l'imposta che spetta allo Stato.

Lo scenario è paradossale, in quanto lo Stato ha calcolato proprie entrate sulla base del 7,6 per mille sugli immobili di categoria catastale D a sua conoscenza, ma se dovesse effettuare accertamenti o recuperi non riuscirebbe a distinguere, tra tutti i fabbricati "D", quelli di proprietà dei Comuni. Lo Stato, infatti, non possiede elenchi o banche dati specifiche, ma dovrebbe rivolgersi, per accertare evasioni, ai Comuni stessi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La circolare 18/E/2013 considera «ininfluenti» i beni acquistati al di fuori della comunione legale

Prima casa, bonus più facile per i coniugi

Angelo Busani

■ **Agevolazione prima casa** per i coniugi in comunione dei beni, anche se uno dei due ha acquistato, in passato, un'abitazione come bene personale.

Questa la novità contenuta nella circolare 18/E/2013 sull'imposta di registro del 29 maggio.

Questa circolare, dunque, non costituisce solo un semplice punto della situazione a quasi trent'anni dall'entrata in vigore del Testo unico sull'imposta di registro (Dpr 131/1986), utile soprattutto a ricondurre ad unità i mille rivoli (tra leggi, circolari, risoluzioni e sentenze) in cui il tributo inevitabilmente si è incanalato nel tempo.

Secondo il Testo unico, l'agevolazione "prima casa" è concessa a patto che l'acquirente dichiarerà, tra l'altro, «di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge» con l'agevolazione in questione.

Il fatto che chi chiede l'agevolazione "prima casa" non possa essere proprietario di «altra casa... acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge» ha talora dato luogo a divergenze di vedute tra fisco e contribuenti, su questo caso classico: l'amministrazione ha preteso di non concedere l'agevolazione all'acquisto a Tizio (non proprietario di alcunché) se la moglie Caia fosse stata proprie-

taria di una casa acquistata con l'agevolazione (magari prima di sposarsi o dopo il matrimonio, effettuando un acquisto a titolo personale, non assoggettato, cioè, al regime di comunione legale).

Ora la circolare 18/E del 2013 presenta, su questa materia, due passaggi interessanti (al paragrafo 3.11.3):

a) dapprima infatti si afferma che «l'acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni comporta l'esclusione dall'agevolazione per entrambi i coniugi di tutti i successivi acquisti di case di abitazione»;

A FAVORE DEI CONTRIBUENTI

Non ostano al beneficio i fabbricati personali che sono stati comprati da uno dei due con l'agevolazione

b) quindi si afferma che «se, invece, il precedente acquisto agevolato è stato effettuato da uno dei coniugi in situazioni che permettono di escludere la comproprietà (articolo 177 del Codice civile), l'altro coniuge, cioè quello che non ha fruito dell'agevolazione, può beneficiare del regime di favore per l'acquisto in comunione legale di una casa di abitazione non di lusso per la quota a lui attribuita in presenza delle condizioni per la cosiddetta "prima casa"».

L'affermazione riportata alla lettera a) dovrebbe potersi riferire al solo caso del coniuge che abbia compiuto

un acquisto per la comunione legale e non certo al caso dell'acquisto compiuto come "bene personale" dal coniuge comunque coniugato in regime di comunione legale.

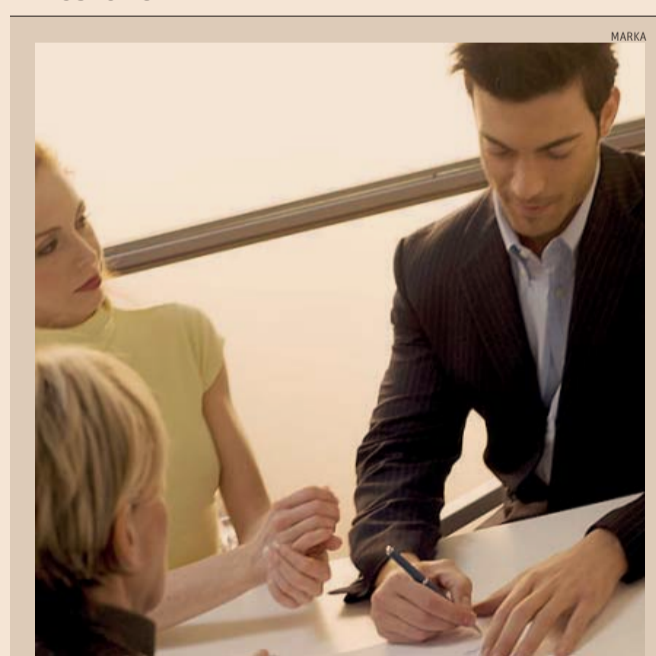
Se così è, allora sembra di poter leggere queste espressioni nel modo seguente, facendo riferimento ai coniugi Tizio e Caia, attualmente coniugati in regime di comunione legale dei beni, e presupponendo che Caia abbia acquistato un'abitazione con l'agevolazione "prima casa" come "bene personale" (perché appunto l'acquisto viene compiuto prima del matrimonio oppure, in costanza di matrimonio, perché la casa venne esclusa dalla comunione legale dei beni con il coniuge Tizio, ad esempio ai sensi dell'articolo 179, comma 2, del Codice civile):

a) se Tizio ora compra una casa per sé (come "bene personale", escludendolo quindi dalla comunione legale, facendo intervenire Caia al rogito per dichiarare appunto che si tratta di un acquisto non soggetto a comunione legale), egli ha diritto ad ottenere l'agevolazione per l'intero valore imponibile;

b) se Tizio compra una casa per sé senza intervento di Caia al rogito (e quindi lasciando che l'acquisto "cada" in comunione legale), il valore imponibile è per metà da assoggettare ad imposta agevolata (e cioè per la "quota" riferibile a Tizio) e per metà da assoggettare a imposta ordinaria (e cioè per la "quota" riferibile alla moglie Caia).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'incentivo



01 | I REQUISITI

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" è condizionata, tra l'altro, al fatto che l'acquirente dichiarerà, nel contesto del rogito di acquisto: di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

02 | NORMA E PRASSI

La lettera della legge esclude che i coniugi comproprietari di una abitazione (non acquistata con l'agevolazione "prima casa") non possano comprare con l'agevolazione un'altra casa nello stesso Comune, quando invece l'agevolazione spetta a due comproprietari che non siano coniugi, il che rende la situazione dei coniugi deteriorata rispetto a quella dei soggetti coniugati. La circolare 18/E pare legittimare l'interpretazione secondo cui l'acquisto agevolato compiuto da un coniuge in regime di comunione non dovrebbe impedire l'acquisto agevolato all'altro

NOTIZIE

In breve

PREVIDENZA

Contribuzione ridotta per gli enti pubblici

Gli enti pubblici che hanno personale dipendente iscritto ai Fondi di previdenza complementare dovranno versare una contribuzione ridotta anche sulla quota a proprio carico. Lo precisa l'Inps con il messaggio 883/2013. L'aspetto riguarda gli iscritti al Fondo Perseo (dipendenti della Sanità, Regioni ed Enti locali) e al Fondo Sirio (dipendenti ministeriali, Presidenza del Consiglio dei Ministri, Enac, Università e istituti di ricerca). Con l'avvio della previdenza complementare e al fine di incentivare le iscrizioni, il datore di lavoro è tenuto al versamento di una quota a proprio carico che va a incrementare la posizione individuale dell'iscritto. Da diversi mesi, gli addetti agli uffici del personale avevano chiesto se tale contribuzione dovesse rientrare tra le somme assoggettate al contributo di solidarietà, previsto dalla legge 166/1991, pari al 10 per cento. L'Inps ha precisato che tale contributo deve essere versato dai datori di lavoro attraverso il canale F24 utilizzando le causale P106 per gli iscritti alla Cassa Stato oppure P206 per gli iscritti alla Cpdel entro il giorno 16 del mese di scadenza e che le modalità di compilazione sono quelle già in uso per il versamento della contribuzione obbligatoria. Da un punto di vista operativo, gli enti dovranno prevedere e sostenere maggiori costi per la spesa di personale, strettamente correlati ai soggetti che aderiranno alla previdenza complementare. (F. Ve.)

DICHIARAZIONI/1

In «Gazzetta» la proroga del 730
Entro il 10 giugno consegna ai Caf

Prorogata al 10 giugno la consegna al Caf al professionista abilitato del modello 730/2013, relativo ai redditi del 2012. È quanto prevede il Dpcm 29 maggio 2013 pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» 126 di ieri. Caf e professionisti dovranno consegnare al

contribuente entro il 24 giugno la copia della dichiarazione e il relativo prospetto di liquidazione ed entro l'8 luglio dovranno comunicare il risultato finale delle dichiarazioni ed effettuare la trasmissione telematica all'agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONI/2

Studi di settore, al traguardo
la revisione congiunturale

Studi di settore revisionati per tener conto della crisi. È quanto prevede il decreto del ministero dell'Economia e delle finanze 23 maggio 2013 pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n.126 di ieri. La revisione congiunturale è stata approvata per le attività economiche nel settore delle

manifatture, dei servizi, delle attività professionali e del commercio. Di conseguenza i contribuenti che dichiarano ricavi o compensi 2012 di importo non inferiore a quello che risulta in base agli studi di settore integrati con i correttivi non sono assoggettabili ad accertamento.

PROFESSIONI

I commercialisti al ministro:
«Non c'è certezza delle regole»

Il coordinamento unitario delle associazioni nazionali dei commercialisti - Adc, Aidc, Anc, Andoc, Unagraco, Ungdccc, Unico - ha inviato una lettera aperta al ministro dell'Economia, Fabrizio Saccomanni, per manifestare lo «sconcerto di fronte al ripetersi a cadenza annuale, della stessa situazione di incertezza e preoccupazione che si verifica a ridosso delle scadenze fiscali». Secondo i commercialisti il ritardo del rilascio del software Gerico e l'incertezza nella definizione degli importi Imu «sono solo

due esempi dello stato in cui sono costretti ad operare i professionisti». Con la lettera al ministro le associazioni dei commercialisti chiedono «il rispetto delle norme, delle regole e dei termini che lo stesso legislatore ha imposto: la continua concessione di proroghe causata dalla mancanza di rispetto di regole e scadenze da parte di chi le regole e le scadenze ha il compito di imporre e regolamentare violisce il dovere del cittadino al rispetto delle leggi».