

Chiarimenti dal Fisco. Nella cessione della nuda proprietà della prima casa

La vendita «parziale» non salva le agevolazioni

Recupero dei benefici con alienazione prima di 5 anni

Angelo Busani

Chi ha comprato un appartamento con le agevolazioni "prima casa" e poi, entro cinque anni dall'acquisto, ne aliena la nuda proprietà mantenendo l'usufrutto, decade dalle agevolazioni ottenute in sede di acquisto. Inoltre, la vendita prima di cinque anni genera pure la tassazione della eventuale plusvalenza, a meno che il cedente dimostri di aver adibito l'immobile a propria abitazione. È quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 231/E dell'8 agosto 2007.

La vendita di un bene immobile prima di cinque anni dall'acquisto, genera una duplice conseguenza negativa per il cedente:

- se il venditore ha beneficiato

delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", vi è il recupero dell'imposizione ordinaria e l'applicazione della sanzione del 30% oltre agli interessi (articolo 1, comma 4, della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986);

- la vendita infraquinquennale comporta inoltre la tassazione della differenza positiva tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto (articolo 67, comma 1, lettera b), Dpr 917/1986).

La decadenza dall'agevolazione "prima casa" non si verifica (e la sanzione non si applica) se, entro un anno dalla vendita prima del decorso del quinquennio, il contribuente acquista una nuova abitazione. E la plusvalenza non è tassabile nel caso in cui l'immobile alienato è stato adibito ad abitazione principale del cedente, o dei suoi familiari, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione.

Nel caso esaminato dalla risoluzione 231/E, l'Agenzia ha esaminato il caso particolare della cessione infraquinquennale della nuda proprietà (con con-

seguente riserva dell'usufrutto al cedente) e ha sancito l'applicabilità, anche a questo caso, della regola generale. Quindi, sia l'applicazione della disciplina della decadenza dalle agevolazioni fruitive in sede di acquisto sia della normativa sulla tassazione del reddito diverso rappresentato dalla plusvalenza.

Per quanto riguarda gli effetti economici, la cessione della quale scaturiscono sia la comminatoria della decadenza da agevolazioni sia la tassazione della plusvalenza fa i conti con il fatto che ha riguardato il solo diritto di nuda proprietà (con conservazione del diritto di usufrutto in capo al cedente). Ne consegue che, ad esempio:

- se la piena proprietà del bene è stata pagata 180mila euro nel novembre 2006 (oltre a Iva 4%) e nel maggio 2007 la nuda proprietà viene ceduta per 90mila euro da un soggetto nato nel 1940 (e che quindi nel 2007 ha 67 anni), l'usufrutto vale il 45% mentre, per complementarietà, la nuda proprietà che viene ceduta vale il 55%;
- pertanto, se nel 2007 viene

venduto un diritto che "pesa" il 45% rispetto al valore della piena proprietà, il suo prezzo di vendita (90mila euro) deve essere confrontato con un valore omogeneo ricavato dal prezzo di acquisto e quindi con il valore di (180.000 x 45% =) 81.000.

Ne segue che:

- la decadenza andrà calcolata non con riferimento all'intero prezzo tassato all'atto dell'acquisto (e cioè su 180.000 euro) ma sul valore di 81.000 euro, e cioè sul valore che esprime ciò che valeva la nuda proprietà di quello stesso bene. La vendita infraquinquennale comporterà, a causa della decadenza da agevolazioni, l'esborso di euro (10% di 81.000 meno 4% di 81.000 = 4.860 + 30% =) 6.318 oltre a interessi;
- la plusvalenza è da calcolare confrontando il prezzo di vendita di 90.000 con il valore di 81.000 e applicando l'aliquota del 20% sulla differenza di 9.000, con il risultato di un esborso di euro 1.800, sempre che si voglia seguire la strada della imposta sostitutiva e non della tassazione ordinaria.

Il parere dell'Agenzia

■ Risoluzione n.214/E

Sono interessati dai nuovi obblighi di comunicazione dei dati catastali gli immobili presso cui sono attivate le utenze ad uso domestico e quelle ad uso commerciale, risultando pertanto esclusi dall'ambito dell'applicazione delle disposizioni in rassegna i contratti di somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas posti al servizio di immobili utilizzati dagli enti pubblici nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali. Tanto considerato si ritiene che le

aziende, gli istituti, gli enti e le società erogatrici dei servizi di elettricità, acqua e gas siano esonerati dall'obbligo di comunicare all'anagrafe tributaria i dati catastali degli immobili utilizzati dai Comuni per l'esercizio dei propri fini istituzionali. Un uso diverso dell'immobile da parte del Comune, viceversa, farebbe rientrare nell'ambito dell'applicazione del suddetto obbligo anche i contratti di somministrazione di energia elettrica, dei servizi idrici e del gas intestati all'ente locale.

Utenze, dal Comune niente dati catastali

Sergio Trovato

L'amministrazione comunale che stipula a proprio nome contratti di somministrazione di corrente elettrica, acqua e gas non è tenuta a comunicare i dati catastali alle aziende che erogano i servizi. E queste, a loro volta, sono esonerate dall'obbligo di trasmettere all'anagrafe tributaria i dati degli immobili utilizzati dal Comune per l'esercizio dei propri fini istituzionali. Lo ha chiarito l'agenzia delle Entrate con la risoluzione 214 dell'8 agosto 2007.

Un sindaco si era rivolto all'Agenzia per sapere se anche un'amministrazione comunale sia obbligata a comunicare i dati catastali degli immobili in cui sono attivate le utenze, nel caso in cui stipuli direttamente i contratti per l'erogazione di gas, acqua e corrente. L'interpellante non aveva fornito una soluzione interpretativa.

Secondo l'articolo 7 del Dpr 605/1973 le aziende che stipulano contratti di somministrazione sono tenute a comunicare all'anagrafe tributaria i dati catastali identificativi dell'immobile per cui è attivata l'utenza, che devono essere indicati dagli stessi fruitori dei servizi. Peraltro, proprio i Comuni sono obbligati a comunicare all'anagrafe le utenze relative ai contratti di somministrazione di servizi idrici, per contrastare l'evasione fiscale nel settore im-

mobiliare. Le comunicazioni, in via telematica, dei dati relativi ai contratti per utenze di servizi idrici riguardano sia le utenze non domestiche, e a uso non pubblico, che quelle domestiche. In particolare, vanno segnalati i contratti stipulati dal 1° aprile 2005.

Nella risoluzione viene richiamato l'articolo 1, comma 332 della Finanziaria 2005 (legge 311/2004), che ha ampliato l'elenco degli enti nei quali deve essere indicato il numero di codice fiscale, e l'articolo 7 del decreto 605 che disciplina le comunicazioni all'anagrafe tributaria.

In particolare, è stato esteso l'obbligo di indicare il codice fiscale degli utenti, già previsto per i contratti di erogazione di energia elettrica per uso commerciale, a tutte le utenze, anche quelle domestiche. Le società erogatrici dei servizi devono richiedere i dati catastali all'atto della sottoscrizione dei relativi contratti, oppure, per quelli già stipulati, in occasione del rinnovo o della modifica.

Secondo l'Agenzia, però, sono interessati alla comunicazione solo gli immobili presso cui sono attivate le utenze a uso domestico e quelle a uso commerciale. Restano esclusi, quindi, i contratti di somministrazione «posti al servizio di immobili utilizzati dagli enti pubblici nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali».

Incentivi. I giudici tributari siciliani

Il super bonus sulle assunzioni con periodo esteso

Tonino Morina

Per i giudici della Commissione tributaria regionale della Sicilia, il super bonus di 206,58 euro spetta anche per le assunzioni fatte dal 1° ottobre al 31 dicembre 2000 e non solo per quelle fatte dal 1° gennaio 2001. Il credito di 206,58 euro - comma 10, articolo 7, legge 388/2000 - spetta in aggiunta al credito di 413,17 euro, per le nuove assunzioni introdotte sempre dall'articolo 7.

Credito e ulteriore bonus spettavano a tutti i datori di lavoro che incrementavano la base occupazionale dei dipendenti nel periodo tra il 1° ottobre 2000 e il 31 dicembre 2003. Va perciò annullato il recupero operato dall'ufficio delle Entrate, che aveva negato il diritto al credito di 206,58 euro, in relazione alle assunzioni effettuate nel periodo dal 1° ottobre al 31 dicembre 2000, chiedendo il super bonus usato, con sanzioni del 30% e gli interessi. Per l'ufficio, l'ulteriore credito spettava solo per le nuove assunzioni fatte dal 1° gennaio 2001. Il recupero dell'ufficio era stato ritenuto legittimo dalla commissione tributaria provinciale di Siracusa, che aveva respinto il ricorso del contribuente.

Invece, per la Commissione tributaria regionale siciliana è "legittimo il comportamento" del contribuente (sezione sedicesima, sentenza 87 depositata in segreteria il 30 maggio).

Il credito d'imposta mensile di 413,17 euro, introdotto dall'articolo 7 della legge 388/2000, per ogni lavoratore assunto nel periodo 1° ottobre 2000 - 31 dicembre 2003 con un incremento della base occupazionale rispetto al parametro di riferimento (1° ottobre 1999 - 30 settembre 2000).

In alcuni territori "svantaggiati" e nelle regioni Campania, Basilicata, Puglia, Calabria, Sicilia, Sardegna, Abruzzo e Molise, per i nuovi dipendenti spettava un ulteriore credito di 206,58 euro. Al riguardo, come segnalato dalla Commissione tributaria regionale

siciliana, è importante la precisazione contenuta nella circolare 41/E del 18 aprile 2001 che fornisce i chiarimenti sul credito per nuovi investimenti nelle aree svantaggiate (articolo 8 della legge 388/2000). Nella circolare, al paragrafo 4, le Entrate affermano che «Sono pertanto fruibili anche i benefici derivanti, ad esempio, dall'applicazione dell'articolo 7, comma 10, della stessa legge 388 del 2000, introdotto di un ulteriore credito d'imposta per i datori di lavoro che, nel periodo compreso tra il 1° ottobre 2000 ed il 31 dicembre 2003, effettuano nuove assun-

IL PREMIO

Il credito d'imposta spetta ai datori di lavoro per gli incrementi della base occupazionale tra il 2000 e il 2003

LA CONTROVERSIA

La Commissione regionale della Sicilia ha precisato la decorrenza dell'importo aggiuntivo di 206,58 euro per le aree svantaggiate

zioni di lavoratori con contratto a tempo indeterminato». Questo significa che l'ulteriore beneficio spettava a tutti i datori di lavoro anche per i nuovi dipendenti assunti nel periodo ottobre-dicembre 2000.

Anche nell'appendice alle istruzioni del modello Unico 2002 PF persone fisiche, alla voce "ulteriore credito d'imposta per nuove assunzioni", si legge che «detto beneficio, sulla base dei chiarimenti intervenuti, spetta, a decorrere dal 2001, per le assunzioni effettuate successivamente al 1° ottobre 2000». Ne consegue che l'ulteriore bonus di 206,58 euro spettava anche per i dipendenti assunti nel periodo ottobre-dicembre 2000.

Contratti di subentro. La somma è un anticipo del prezzo del bene

Costo del leasing da dividere

Gianpaolo Tosoni

La somma corrisposta a fronte dell'acquisizione di un contratto di leasing in corso è deducibile in modo speculare alla tassazione della somma percepita da parte del cedente. L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 212/E del 9 agosto, si è occupata della deducibilità dell'onere sostenuto per il subentro in un contratto di leasing immobiliare.

L'impresa acquirente ha chiesto di suddividere la somma corrisposta in due parti: il 50% del corrispettivo è finalizzato a ottenere la fruizione del bene in vigenza del contrat-

to e quindi dovrebbe considerarsi un onere da ripartire sulla residua durata del contratto medesimo;

- l'altra metà è connessa all'opzione per il diritto di riscatto e quindi dovrebbe considerarsi un acconto per il futuro acquisto divenendo pertanto un costo ammortizzabile a riscatto avvenuto.

Le Entrate condividono la suddivisione del corrispettivo. Tuttavia ne corregge la quantificazione che non può essere lasciata all'arbitrio delle parti.

Secondo l'Agenzia la somma pagata dall'acquirente de-

ve considerarsi «anticipo del prezzo del bene» nella misura in cui lo stesso abbia costituito sopravvenienza attiva per chi cede il contratto (articolo 88, comma 5, del Tuir).

Pertanto, in linea generale, per individuare correttamente il trattamento fiscale delle somme corrisposte da un'impresa all'atto del subentro in un contratto di leasing immobiliare occorre determinare il valore normale del bene, al netto dei canoni residui e del prezzo di riscatto attualizzati, che costituisce sopravvenienza attiva imponibile in capo al primo locatario, che cede il con-

tratto. Tale valore sarà aggiunto al valore del bene che l'acquirente iscriverà nell'attivo patrimoniale al momento del riscatto, andando a formare, unitamente a quest'ultimo, il costo ammortizzabile.

L'eventuale differenza tra il corrispettivo pagato e il valore normale netto del bene costituisce, per l'impresa acquirente, una spesa relativa a più esercizi, deducibile lungo la residua durata del contratto (articolo 108, comma 3 del Tuir).

L'Agenzia conclude che ove non siano state fatte tali valutazioni l'intero prezzo sostenuto per l'acquisto del contratto è da ritenersi, sotto il profilo fiscale, quale costo sospeso soggetto ad ammortamento dal periodo d'imposta in cui il diritto di riscatto sarà esercitato.

Reverse charge. Se manca l'autonomia organizzativa

Noli a caldo senza inversione

Renato Portale

Quando manca l'autonomia organizzativa del prestatore d'opera, i noli "a caldo" sono esclusi dal reverse charge Iva. Con la risoluzione 205/E del 3 agosto (segnalata sul Sole 24 Ore di martedì 7) le Entrate forniscono un nuovo tassello nell'interpretare le regole dell'inversione contabile in edilizia.

La nota dell'Agenzia è sostanzialmente in linea con quanto indicato da Assonime con la circolare 45 del 30 luglio, che ha ritenuto i noli a caldo estranei all'ambito di applicazione del reverse charge, a eccezione di quelle ipotesi in cui il servizio svolto dal prestatore sia idoneo a configurare un contratto di appalto (o di subappalto).

Il caso esaminato riguarda un consorzio di imprese, costituito sotto forma di società cooperativa a responsabilità limitata, che opera prevalentemente in edilizia effettuando

scavi, sbancamenti, trasporto di terra, sabbia e altri materiali, per conto terzi. Il contratto utilizzato per realizzare le prestazioni è un contratto di noleggio (nolo "a caldo"). Il consorzio si obbliga, dietro corrispettivo, a fornire al committente i mezzi di trasporto e d'opera (camion, escavatore e così via) con l'operatore. Il corrispettivo previsto nel contratto è commisurato alle ore di utilizzo dei mezzi e degli operatori e non tiene conto del risultato.

L'Agenzia ricorda che esistono due tipi di contratto di noleggio:

- senza aggiunta di manodopera e, quindi, senza operatore o senza montaggio/smontaggio (nolo a freddo), contratti che sono esclusi dall'inversione contabile;
- con operatore o compreso di montaggio e/o smontaggio (nolo "a caldo"), contratti che rientrano nella sezione F della tabella Atecofin 2004, codici

Il meccanismo

Il reverse charge

■ L'inversione contabile (reverse charge) è stata introdotta dal 1° gennaio 2007 contro le frodi Iva nel settore delle costruzioni: il prestatore emette la fattura senza applicare l'imposta che è assolta dal committente

L'estensione da ottobre

■ Dal 1° ottobre il reverse charge si estenderà anche alle cessioni di fabbricati strumentali nel caso in cui le imprese cedenti optino per l'imponibilità Iva

Le opere escluse

■ Sono escluse dal reverse charge le forniture di beni con posa in opera poiché tali operazioni ai fini Iva non costituiscono prestazioni di servizi

45,25,0 (altri lavori di costruzione) e 45,50,0, noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili, con operatore.

Secondo l'Agenzia, per determinare il trattamento Iva per i contratti di nolo "a caldo" è necessario esaminare le clausole contrattuali.

Se il prestatore è chiamato a eseguire il servizio in qualità di mero esecutore materiale delle direttive del committente viene a mancare l'autonomia organizzativa, uno degli elementi tipici del contratto d'appalto. In questo caso, quindi, non si deve applicare il reverse charge.

Nel caso in cui l'oggetto del contratto sia la realizzazione di lavori di sbancamento, sistemazione di terreni, demolizioni di edifici e simili, ciò che rileva non è il mero noleggio (anche a caldo) delle attrezzature, ma un contratto di appalto (o subappalto), caratterizzato, quindi, da un'obbligazione di risultato, dall'assenza del vincolo di subordinazione, dall'organizzazione in proprio con assunzione dei relativi rischi. In questo caso il regime Iva applicabile è quello dell'inversione contabile.

dell'infanzia paritarie, il 18,5% alle statali e il 18% alle comunali; il 6,1% dei progetti è attribuito a soggetti non pubblici gestori di asili nido convenzionati.

PATENTI

Vietato assicurare il rischio di ritiro

Confermato il divieto di assicurare il rischio di ritiro della patente in conseguenza di violazioni del nuovo Codice della strada. Lo prevede un regolamento che l'Isvap (l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo) ha messo in

pubblica consultazione e che disciplina l'inquadramento dei rischi tra i vari rami tecnici assicurativi.

IMMIGRAZIONE

Più reati commessi dai clandestini

«Gli immigrati regolari commettono reati in percentuale molto simili a quelle degli italiani. Gli immigrati irregolari e clandestini, invece, commettono reati in misura molto superiore». Lo afferma il ministro dell'Interno Giuliano Amato in visita alla frontiera italo-francese di Ventimiglia.



www.doyousepa.eu

DO YOU SEPA?

2° International Payments Summit

Gennaio 2008: la check list prima della partenza

Milano, 25 e 26 ottobre 2007
Auditorium Assolombarda, via Pantano 9

- Qual è lo stato di preparazione alla SEPA della comunità finanziaria alle soglie del 2008?
- Quali opportunità può offrire SEPA alle imprese?
- Quali vantaggi ne trarranno i cittadini?
- Come può la tecnologia supportare le imprese, le banche e la P.A. nel passaggio a SEPA?

Per rispondere a queste e ad altre domande, il Gruppo SIA-SSB - in collaborazione con Il Sole 24 ORE - organizza la seconda edizione dell'International Payments Summit DO YOU SEPA? che si terrà a Milano il 25 e 26 ottobre. Saranno riuniti in un'unica sede alcuni dei maggiori stakeholder per dare voce alle esigenze pratiche delle banche, delle imprese, della pubblica amministrazione e dei consumatori.

Hanno già confermato la loro presenza

Giovanni Carosio Vice Direttore Generale Banca d'Italia	Edoardo Grisolia Ispettore Generale Capo, IGEPA Ragioneria Generale dello Stato	Gian Bruno Mazzi Direttore Generale SIA-SSB	Giovanni Sabatini Ministro dell'Economia e delle Finanze	Renzo Vanetti Amministratore Delegato SIA-SSB
Ferruccio de Bortoli Direttore Il Sole 24 ORE	Gerard Hartsink Chairman European Payments Council	Fabio Picciolini Segretario Nazionale Adiconsum	Gianfranco Tabasso Chairman EACT	Giuseppe Zadra Direttore Generale ABI
Liliana Fratini Passi Responsabile Segreteria Tecnica ACBI	Gilbert Lichter Chief Executive Officer EBA Clearing	Daniela Russo Deputy Director General European Central Bank	Sandro Trento Direttore Centro Studi Confindustria	Paolo Zucca Vice Caporedattore PLUS24 - Il Sole 24 ORE
Carlo Tresoldi Presidente SIA-SSB				

Sponsor: GRUPPO ENGINEERING

Media Partner: Enti Locali, Pubblico Impiego

La partecipazione al Summit è libera e gratuita. Si prega di confermare la propria adesione compilando la scheda on line all'indirizzo: www.doyousepa.eu

In collaborazione con: Il Sole 24 ORE

Informazioni e iscrizioni:
Tel. 02 4587.020 Fax 02 4587.025
e-mail: info@formazione.ilssole24ore.com

www.sia-ssb.eu
www.formazione.ilssole24ore.com

Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2000

NOTIZIE

In breve

ENTRATE

Poste riconducibili all'edilizia pubblica

La costruzione degli alloggi di proprietà di Poste Italiane Spa, eseguita in attuazione della legge 227/75, è riconducibile ai programmi pubblici di edilizia residenziale. Lo ricorda l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 215/E di ieri, che risponde a un quesito riguardante il regime agevolativo previsto dall'articolo 32 del Dpr 601/73.

SCUOLA

Sezioni primavera per i bimbi di 2 anni

Con quasi 30 milioni di euro saranno avviate 1.158 «sezioni primavera» in tutte le province, soprattutto nei piccoli e medi Comuni. Le sezioni primavera, per i bambini dai due ai tre anni, sono servizio educativo sperimentale integrativo dell'offerta degli asili nido e della scuola dell'infanzia, finanziate sulla base dell'accordo del 14 giugno 2007, sancito tra Stato, Regioni, Province e Comuni. Il 57,4% dei progetti finanziati è attribuito alle scuole

pubblica consultazione e che disciplina l'inquadramento dei rischi tra i vari rami tecnici assicurativi.

PATENTI

Vietato assicurare il rischio di ritiro

Confermato il divieto di assicurare il rischio di ritiro della patente in conseguenza di violazioni del nuovo Codice della strada. Lo prevede un regolamento che l'Isvap (l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo) ha messo in

pubblica consultazione e che disciplina l'inquadramento dei rischi tra i vari rami tecnici assicurativi.

IMMIGRAZIONE

Più reati commessi dai clandestini

«Gli immigrati regolari commettono reati in percentuale molto simili a quelle degli italiani. Gli immigrati irregolari e clandestini, invece, commettono reati in misura molto superiore». Lo afferma il ministro dell'Interno Giuliano Amato in visita alla frontiera italo-francese di Ventimiglia.