

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Cassazione. Risolti, a favore del contribuente, i dubbi sul credito per il riacquisto

Prima casa, il bonus fiscale non si estingue mai

Anche per acquisti dopo il secondo si riporta quanto è stato già pagato

Angelo Busani

È ammissibile il credito d'imposta "a catena" per il riacquisto della "prima casa": è quanto deciso, su questo annoso e spinoso tema, dalla sentenza n. 2072 della Cassazione, depositata il 3 febbraio 2016.

Per comprendere l'argomento, occorre rammentare che, ai sensi della legge 448/1998, sorgono crediti d'imposta in capo a chi venda un'abitazione comprata con l'agevolazione "prima casa" e, entro un anno, riacquisti un'altra "prima casa". Il credito d'imposta è pari all'imposta

di registro o all'Iva pagate in sede di primo acquisto, nei limiti dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva assolti in sede di secondo acquisto.

E così, immaginiamo, ad esempio, che Tizio nel dicembre del 2011 abbia comprato la "prima casa" spendendo 900 euro per imposta di registro; nel maggio 2013 Tizio abbia venduto la casa e nel febbraio 2014 abbia comprato un'altra "prima casa", con un atto che avrebbe dovuto scontare (se non ci fosse stato un credito d'imposta scomputabile) 1.300 euro per imposta di registro. In quell'occasione Tizio ha dovuto effettivamente sborsare 400 euro, perché ha portato in compensazione 900 euro di credito d'imposta.

Fin qui tutto chiaro. La situazione si fa complicata se si immagina che Tizio nel luglio 2015 abbia venduto la casa com-

prata nel 2014 e che, nel febbraio 2016, compri un'ulteriore "prima casa" con un atto per il quale siano dovuti 700 euro per imposta di registro. È la situazione che, nel gergo degli addetti ai lavori, è appunto definita come il problema del credito d'imposta "a catena".

Quanto dunque deve effettivamente sborsare Tizio nel 2016? Almeno tre sono le alternative:

a) euro 700, perché ha consumato tutto il suo credito nel 2014;
b) euro (700 - 400 =) 300, e cioè l'importo che risulta sottraendo dalla tassazione teorica del 2016 quanto concretamente speso nel 2014;

c) euro zero, perché l'importo di 700 euro è totalmente assorbito dalla tassazione del febbraio 2014 (seppur l'esborso concreto sia stato di 400 euro, perché affievolito dall'utilizzo del credito d'imposta maturato ri-

comprando entro un anno dal maggio 2013).

La risposta della Cassazione è, dunque, in quest'ultimo senso, il più favorevole al contribuente: la Suprema Corte afferma che il contribuente si può avvalere del credito d'imposta «anche se tale credito si era formato non già con il pagamento» di una «sommatoria in virtù di utilizzo di altro credito d'imposta relativo al precedente acquisto»; e ciò in quanto lo spirito della normativa sul credito d'imposta «mira a incentivare l'acquisto della prima casa beneficiando il contribuente autorizzando ad avvalersi più volte sempre del medesimo credito d'imposta, anche qualora quest'ultimo per motivi personali sia indotto a rivendere l'immobile acquistato per acquistarne altro più adatto alle mutate condizioni personali o familiari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Piccola proprietà

L'agriturismo non toglie il diritto alla tassa fissa

Gian Paolo Tosoni

L'attività agrituristica, essendo civilisticamente agricola, non comporta la decadenza dai benefici fiscali per l'acquisto del terreno a tassa fissa di registro e ipotecaria. Lo precisa la sentenza della Corte di Cassazione, sezione tributaria, n. 2105 del 14 gennaio scorso.

Il caso riguardava un coltivatore diretto che aveva acquistato vari mappali agricoli di cui alcuni non coltivabili e destinati ad attività agrituristica usufruendo dei benefici in materia di piccola proprietà contadina (Ppc) di cui alla Legge 604/1954.

L'ufficio delle Entrate notificava, in seguito, due avvisi di rettifica e liquidazione (ritenuti legittimi dalla Ctr) ritenendo che il coltivatore fosse decaduto dalla agevolazione per mancata coltivazione nel quinquennio. L'articolo 7 della medesima legge, infatti, prevede la decadenza dalle agevolazioni, qualora l'acquirente, prima che siano trascorsi cinque anni dagli acquisti alienati, non abbia coltivato il fondo o i diritti parziali su di esso acquistati, ovvero cessa dal coltivarlo direttamente. L'ufficio, pertanto, aveva ritenuto che lo svolgimento su taluni mappali della attività agrituristica integrasse di per sé l'ipotesi di decadenza insita nella cessazione della coltivazione diretta nel quinquennio dall'acquisto.

La Corte, al contrario, richiamando anche precedenti pronunce (sentenza 1948/13) ha affermato che la natura agrituristica dell'attività si pone in termini di complementarietà e connessione con quella di coltivazione diretta. Pertanto, le agevolazioni Ppc spettano all'acquirente che riveste la qualifica di coltivatore diretto ancorché l'attività di conduzione del fondo non sia esclusiva o prevalente in confronto ad altre attività di natura agricola esercitate, quale appunto, quella agrituristica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Adempimenti. Commercialisti: proroga termini in caso di ritardi

Per le semplificazioni riparte il confronto sulle proposte

Giovanni Parente

Riparte il confronto per le semplificazioni fiscali. Le rappresentanze di imprese e professionisti sono al lavoro per formulare o affinare (qualora siano già state avanzate in precedenti incontri) le proposte da sottoporre al tavolo istituito dal viceministro all'Economia, Luigi Casero, e a quello permanente con l'agenzia delle Entrate.

In questo contesto si inseriscono anche le proposte dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti (Cndcec). In parte il presidente, Gerardo Longobardi, ha fornito qualche anticipazione nel corso di Telesole 2016 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 29 gennaio) in cui ha chiesto una correzione sulla nuova disciplina dei tempi di accertamento introdotta dall'ultima legge di Stabilità e una sospensione dei termini amministrativi in tutto il mese di agosto. Un'innovazione a costo zero, che ha trovato già una prima forma di sperimentazione sul campo la scorsa estate per

quanto riguarda le risposte alle richieste di documentazione relative al modello Unico 2013: in quel caso, infatti, i termini sono slittati a settembre.

Manon è l'unica modifica low cost che, secondo i commercialisti, si potrebbe realizzare. Un'altra proposta riguarda la proroga automatica di 60 giorni dei termini di dichiarazione e versamento nei casi di ritardo nella pubblicazione di software applicativi relativi agli adempimenti o a provvedimenti attuativi di una norma. Una sorta di clausola per assicurare tempi certi e adeguati ai contribuenti.

Altri due ritocchi caldeggiati dalla categoria riguardano la riformulazione della nozione di omessa dichiarazione e la non punibilità dei reati di versamento in presenza di crediti certificati verso la pubblica amministrazione non ancora liquidati. Nel primo caso, l'ipotesi di lavoro lanciata dal Consiglio nazionale è quella di considerare omessa la dichiarazione soltanto se presentata oltre il termine

del modello relativo al periodo d'imposta successivo. Nel secondo caso, invece, l'obiettivo è sterilizzare la rilevanza degli omessi versamenti fino a concorrenza dei crediti certificati vantati nei confronti di Pa, regioni, enti locali o enti del Servizio sanitario nazionale. Un modo per correlare il mancato assolvimento dell'obbligo tributario ai ritardi nei pagamenti da parte della pubblica amministrazione e configurare così un inadempimento senza colpa, indipendente dalla volontà del contribuente.

Senza dimenticare uno dei temi principali della nuova campagna di semplificazioni: gli studi di settore. Propria Telesole il viceministro Casero ha anticipato il progetto di eliminarli per i professionisti. Mentre per gli altri studi è già stato avviato un percorso di riforma e semplificazione (già anticipato su queste colonne), su cui non è improbabile aspettarsi nuovi contributi in corso d'opera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Catasto. La nuova rendita deve essere giustificata da lavori effettivamente eseguiti prima della vendita

La trasformazione dell'immobile va provata

Antonio Iovine

I lavori sospesi per occupazione abusiva impediscono l'attribuzione di una nuova rendita catastale più elevata. Questo il senso di uno dei principi espressi dalla Corte di cassazione - Sezione Tributaria - n. 2093/16 depositata ieri, che decide su un ricorso dell'agenzia delle Entrate avverso una sentenza che era stata pronunciata dalla Commissione tributaria regionale di Firenze, confermativa di una analoga decisione in primo grado.

L'agenzia delle Entrate aveva emesso avviso di rettifica di valore e liquidazione della maggiore imposta di registro dovuta, oltre interessi e sanzioni, con riferimento ad atto di compravendita del 19 marzo 2002, avente a oggetto un complesso immobiliare. La Ctr Toscana si esprimeva sulla base

del rilievo essenziale che l'Ufficio non avesse provato la dedotta trasformazione dell'immobile prima della vendita, che avrebbe richiesto la necessità di nuovo accertamento, ciò rendendo ammissibile l'accertamento in rettifica, altrimenti precluso in virtù del disposto di cui all'articolo 52, comma 4 del Dpr 131/1986.

Secondo l'amministrazione ricorrente, sarebbe emerso che alla data dell'atto erano già state eseguite opere, oggetto dell'autorizzazione rilasciata agli originari proprietari, che avrebbero reso inattuale la valutazione catastale, sulla base della quale era stato dichiarato il prezzo della vendita.

La Suprema Corte dopo aver ricordato il «principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, secondo cui il controllo

In sintesi

01 | IL PRINCIPIO

I lavori sospesi per occupazione abusiva impediscono l'attribuzione di una nuova rendita catastale più elevata. È quanto emerge dalla sentenza 2093/2016 della Cassazione

02 | IL RICORSO

La Suprema corte ha ritenuto che l'amministrazione non avesse provato la trasformazione dell'immobile, a maggior ragione considerando che i lavori sarebbero stati immediatamente sospesi per la perdurante occupazione abusiva dell'immobile da parte di terzi

deve essere consentito alla Corte sulla base delle sole deduzioni contenute nell'atto, senza necessità di indagini integrative», respinge il ricorso poiché nella fattispecie in esame l'amministrazione si è limitata a richiamare il relativo atto tra i documenti indicati, e la lacuna appare ancor più grave, atteso che i controricorrenti hanno peraltro specificamente contestato la decisiività di detto documento ai fini della decisione, nel senso che detti lavori, di mero risanamento conservativo nel quadro dell'autorizzazione edilizia, appena iniziati, sarebbero stati immediatamente sospesi per la perdurante occupazione abusiva dell'immobile da parte di terzi, della quale ultima circostanza è dato pure conto nella sentenza impugnata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dichiarazioni 2016. Circolare di Assonime - Redditi esenti con indicazione separata

Rientro cervelli distinto in «Cu»

Nevio Bianchi

Barbara Massara

Nella nuova certificazione unica («Cu») i redditi esenti dei lavoratori rientrati dall'estero (ricercatori e non) guadagnano un'esposizione distinta. È uno degli aspetti su cui si sofferma Assonime nella circolare 4/2016 diffusa ieri.

Nella Cu «modello ordinario», al pari di quello che fino allo scorso anno si faceva con il 770 semplificato, tra i redditi esenti da esporre, sono ricomprese le seguenti tipologie:

- quelli corrisposti ai ricercatori e professori universitari rientrati in Italia e che ai sensi del Dl 185/2008 godono della deduzione del 90% (rientro dei cervelli);
- quelli corrisposti a cittadini comunitari rientrati in Italia do-

po un'esperienza lavorativa/di studio all'estero e che ai sensi della legge 238/2010 godono di una deduzione pari all'80% se donne, o al 70% se uomini.

Da quest'anno tali quote di reddito esente, escluse (come sempre) dal reddito certificato nei dati fiscali del modello, trovano distinta indicazione in due punti dedicati e cioè nel punto 466, in corrispondenza del quale occorre specificare con un codice ad hoc la tipologia di reddito agevolato («1» per il rientro dei cervelli ex Dl 185/2008 e «2» per il rientro dei cittadini comunitari ex legge 238/2010), e nel punto 467 dove va esposto l'importo del reddito esente (90% per i ricercatori, ovvero 80% o 70% per i cittadini comunitari rientrati).

Per il percipiente rientrato in Italia, che pur avendo i requisiti per beneficiare dell'esenzione non ha fruito dell'abbattimento da parte del sostituto, deve altresì essere compilata l'annotazione BC (per i ricercatori) e BM (per gli altri) per informarlo che potrà recuperare la deduzione spettante in sede di dichiarazione dei redditi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

24ORE
BUSINESS SCHOOL
MILANO-ROMA

www.bs.ilssole24ore.com

EXECUTIVE BUSINESS EDUCATION COSTRUISCI LA TUA CARRIERA NEL MERCATO GLOBALE CALENDARIO 2016

EXECUTIVE MBA

Formula Blended: aula, distance learning, tutoring on line

Executive MBA - Master in Business Administration
Milano, dal 17 novembre - 4ª ed.
18 mesi - 3 gg al mese

In partnership con  ALTIS
MILANO

Percorsi accreditati per conseguire il Diploma MBA

Direzione e Strategia d'Impresa
11ª edizione Milano, dal 17 novembre
11 mesi / 3 gg al mese

Corporate Strategy & International Business
3ª edizione Milano, dal 24 novembre 2016
7 mesi / 3 gg al mese



EXECUTIVE24 MASTER AULA E DISTANCE LEARNING

GESTIONE E STRATEGIA D'IMPRESA

Contrattualistica d'Impresa e Diritto Internazionale
1ª edizione Roma, dal 12 maggio
7 mesi / 3 gg al mese

Digital Transformation & Business Strategy
1ª edizione Milano, dal 27 maggio
9 mesi / 2 gg al mese

Strategic HR Management
6ª edizione Milano, dal 29 settembre
7 mesi / 3 gg al mese

Project Management
3ª edizione Milano, dal 29 settembre
6 mesi / 3 gg al mese

Strategic Marketing Management
4ª edizione Milano, dal 27 ottobre
12 mesi / 2 gg al mese

Consiglieri di CDA e Sindaci di società pubbliche e private
3ª edizione Milano, dal 27 ottobre
7 mesi / 2 gg al mese

Sales Management
3ª edizione Milano, dal 28 ottobre
9 mesi / 2 gg al mese

Finance for Executive: Corporate Finance & Banking
9ª edizione Milano, dal 17 novembre
9 mesi / 3 gg al mese

Operations & Supply Chain Management 4.0
2ª edizione Milano, dal 24 novembre
8 mesi / 3 gg al mese

Corporate Communication
1ª edizione Milano dal 27 novembre
6 mesi / 2 gg al mese

SETTORI

Export Management
3ª edizione Roma, dal 26 maggio
4ª edizione Milano, dal 27 ottobre
7 mesi / 3 gg al mese

Tax Law Program
Fiscalità d'impresa, Fiscalità Internazionale e Corporate M&A
2ª edizione Milano, dal 21 ottobre
9 mesi / 2 gg al mese

Management Sanitario
2ª edizione Milano, dal 27 ottobre
7 mesi / 3 gg al mese

Management dell'Arte e dei Beni culturali
3ª edizione Roma, dal 10 novembre
9 mesi / 3 gg al mese

Luxury Management
4ª edizione Milano, dal 17 novembre
9 mesi / 3 gg al mese

ENGLISH PROGRAM

Corporate Finance & International Business
1ª edizione Roma, dal 29 settembre
9 mesi / 3 gg al mese



- AULA E DISTANCE LEARNING
- TUTORING ON LINE E IN AULA
- PERSONAL CAREER ASSESSMENT
- CONSEGUIMENTO DEL DIPLOMA

Oltre 1.200 manager hanno conseguito il diploma Executive Business Education. Il Master è finanziabile con i fondi interprofessionali Fondimpresa, Fondir, Fondirigenti, Fonservizi e finanziamenti da Banca Sella.

Sono aperte le selezioni. Programma, borse di studio e modalità di ammissione www.bs.ilssole24ore.com

Tutti i programmi possono essere personalizzati.
Formazione su commessa: tel. 02 0613022 3249
progetti.formazione@ilssole24ore.com

GRUPPO 24ORE

SERVIZIO CLIENTI - Tel. 02 061 3022 3906/6372/6379 - Fax 02 061 3022 4462/3034/6280 - business.school@ilssole24ore.com
IL SOLE 24 ORE BUSINESS SCHOOL ED EVENTI
Milano, via Monte Rosa, 91 - Roma, piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008