

**Fisco e immobili.** L'imposta di registro all'1% sugli acquisti resta se l'intervento si completa in undici anni

# Edilizia, più tempo agli sconti

## Raddoppiata la proroga per i «piani urbanistici particolareggiati»

Angelo Busani

Concessi altri tre anni per portare a completamento gli interventi edilizi «diretti all'attività residenziale» che siano effettuati nel contesto di «piani urbanistici particolareggiati» (Pup) e, con ciò, per evitare di perdere l'imposta di registro agevolata all'1 per cento, prevista per l'acquisto di aree o edifici siti nel contesto di Pup (dalla quale si decade se l'edificazione non sia appunto completata entro un certo termine dalla da-

gradando, a determinate condizioni, l'aliquota dell'imposta di registro sugli acquisti immobiliari dal 7 o 8 per cento (a seconda dei casi) all'1 per cento.

Senonché la crisi ha inciso sui piani industriali delle imprese che avevano comprato questi terreni (o edifici) compresi nei Pup, rendendo troppo breve il termine di cinque anni per completare l'intervento di edificazione (o di ristrutturazione). Di ciò si è fatto interprete il legislatore che, con l'articolo 2, comma 23, dl 29 dicembre 2010, n. 225, dispose:

a) la proroga «di tre anni» del termine di cinque anni previsto dall'articolo 1, comma 25, legge 244/2007;

b) l'applicazione di questo termine di cinque anni, prorogato «di tre anni», ai rogiti stipulati a partire non più dal 1° gennaio 2008, ma dal 2005 in avanti (per comprendere questo passaggio occorre considerare che, anteriormente alla legge 244/2007, già vigeva un'altra norma sui Pup, analoga a quella attuale, introdotta dalla legge 388/2000, come successivamente modificata dal dl 223/2006 e dalla legge 296/2006).

Ora dunque, con il Dl 102/2013 (per il quale dunque diventano «sei» i «tre anni» previsti dall'articolo 1, comma 25, legge 244/2007), il complesso panorama normativo appena descritto deve essere letto come segue:

a) per completare gli interventi nei Pup di edilizia residenziale c'è tempo cinque anni;

b) il quinquennio è proroga-

### L'evoluzione



#### 01 | LA REGOLA

La norma originaria è stata introdotta dall'articolo 1, comma 25 della legge 244/2007 (Finanziaria per il 2008), abbassando dal 7-8% l'aliquota dell'imposta di registro per gli interventi di attuazione dei programmi di edilizia residenziale effettuati nel contesto di piani urbanistici particolareggiati (Pur)

#### 02 | I LIMITI

L'agevolazione era fruibile dalle imprese a condizione di completare gli interventi compresi nei piani urbanistici particolareggiati entro il termine di cinque anni

#### 03 | IL PRIMO INTERVENTO

Il Dl 225/2010 (articolo 2, comma 23) ha prorogato di tre anni il termine quinquennale previsto dalla prima normativa, e ha esteso il beneficio ai rogiti stipulati a partire dal 2005

#### 04 | LA NUOVA ESTENSIONE

Il Dl 102/2013 raddoppia da tre a sei anni la proroga originaria contenuta nell'intervento del 2010

#### 05 | IL QUADRO ATTUALE

Oggi quindi è possibile completare gli interventi entro 11 anni (i cinque originali più i sei della proroga raddoppiata dal Dl 102/2013)

to «di sei anni». Insomma, cinque più sei fa undici, cosicché se oggi si acquista (con un contratto Iva esente o fuori campo Iva) un terreno o un edificio posizionato in un Pup, al fine di realizzare un intervento di edilizia residenziale, c'è tempo undici anni per completarlo, senza decadere dall'agevolazione consistente nell'applicazione dell'1 per cento di imposta di registro (le imposte ipotecaria e catastale sono invece dovute in misura non agevolata, rispettivamente con le aliquote del 3 e dell'1 per cento).

Se per i nuovi acquisti dunque non ci sono problemi interpretativi (salvo sapersi distinguere tra il groviglio delle norme appena riportate), più complicata potrebbe apparire l'estensione del "periodo di grazia" di undici anni, disposta dal dl 102/2013, anche agli acquisti del passato e, in particolare, a quelli compiuti tra il 2005 e il 2008. Si tratta però, una volta tanto, di una retroattività favorevole al contribuente: infatti, come visto, il legislatore ha agito non sostituendo un termine (più breve con uno più lungo) ma disponendo una proroga (prima di tre e poi di sei anni) al termine quinquennale contenuto nel Testo Unico del registro, cosicché non appare dubbio che, ad esempio, essendo comprata un'area il 30 aprile 2006, ci sia tempo fino al 1° maggio 2017 per completare i lavori.

### L'esempio

#### 01 | IL CASO

Un contribuente ha versato per il 2012 un importo complessivo di 5.700 euro, pari al 19% del canone annuo concordato di 30 mila euro. In sede di acconto per il 2013 ha determinato l'importo del 95% della tassa piatta per il 2012, di 5.700 euro, pari a 5.415 euro. Sulla base dei redditi del 2012, la prima rata è di 2.166 euro (40% di 5.415 euro) che ha iniziato a pagare dal mese di giugno, mentre la seconda rata, in scadenza il 2 dicembre 2013, è pari a 3.249 euro (60% di 5.415 euro)

#### 02 | I CONTI

Nel caso sopra

esemplificato, considerata la riduzione della tassa piatta per il 2013, dal 19 al 15%, il debito complessivo per il 2013 sarà pari a 4.500 euro (30.000 euro per 15%), in luogo di 5.700 euro. L'acconto complessivo dovuto per il 2013 è quindi pari a 4.275,00 euro (95% di 4.500 euro)

#### 03 | LA RIDUZIONE

Il contribuente, se ha già completato il pagamento della prima rata, può ridurre il secondo acconto per il 2013, in scadenza il 2 dicembre 2013. In questo caso, avendo già pagato la prima rata di acconto per l'importo di 2.166 euro, potrà versare 2.109 euro

Canone concordato. Gli effetti

## La cedolare «light» può far ricalcolare gli acconti del 2013

Salvina Morina  
Tonino Morina

Le novità sulla cedolare secca ridotta dal 19 al 15%, sui canoni derivanti da contratti concordati, hanno effetto già dal 2013.

I contribuenti possono perciò beneficiare della riduzione anche in sede di acconto per il 2013, sia per i versamenti in corso, in caso di rateazione del primo acconto per il 2013, sia per l'acconto di novembre, in scadenza il 2 dicembre prossimo in quanto il 30 novembre è sabato e il 1° dicembre è domenica.

Nel momento in cui si eseguono i calcoli che riducono l'acconto, si deve stare attenti perché un insufficiente versamento potrebbe comportare la sanzione del 30 per cento. Per determinare l'acconto per il 2013, sono previsti due metodi di calcolo: lo «storico» sui dati dell'anno precedente, del 730/2013 o dell'Unico 2013, e il «previsionale» sul minore imponibile o sulla minore imposta dell'anno in cui si versa l'acconto. Può essere questo il caso dei contribuenti che possono fruire della riduzione della tassa piatta dal 19 al 15 per cento. In sede di saldo per il 2013, in scadenza nel 2014, potranno poi eseguire i relativi conguagli. È l'articolo 4 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, a disporre la riduzione dell'aliquota dal 19 al 15% con effetto dal 2013 della cedolare secca per i contratti a canone concordato.

È infatti stabilito che «all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, le parole "è ridotta al 19 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "è ridotta al 15 per cento". Il successivo comma 2 dispone che la riduzione della cedolare secca ha effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013, in pratica, per l'intero anno 2013, considerato che, per le persone fisiche, il periodo

d'imposta coincide con l'anno solare.

L'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dispone che, a decorrere dal 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locare congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle

#### IL QUADRO

Per i contribuenti si apre l'opportunità di ridurre l'entità del secondo versamento in scadenza il 2 dicembre

proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3 e 8 della legge 431/1998, cosiddetti contratti concordati, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative o negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 19 per cento, misura che, come si è detto, è ulteriormente ridotta al 15 per cento, con benefici per l'intero anno 2013.

### NOTIZIE

#### In breve

#### GUARDIA DI FINANZA

### Bardi comandante in seconda della Gdf

Il generale di corpo d'armata Vito Bardi è il nuovo comandante in seconda della Guardia di Finanza. La cerimonia d'avvicendamento per fine mandato con l'attuale vicecomandante Emilio Spaziante si è svolta ieri a Roma nella sede del comando generale, alla presenza del comandante generale Saverio Capolupo.

#### AGRONOMI

### Sisti confermato alla guida del Conaf

Andrea Sisti (nella foto) è stato confermato all'incarico alla guida del Consiglio dell'ordine nazionale dottori agronomi e dottori forestali, categoria



che conta 22 mila iscritti. Il nuovo consiglio nazionale si è insediato ieri al ministero della Giustizia e resterà in carica fino al 2018. Riconfermati anche la vicepresidente Rosanna Zari e il segretario Riccardo Pisanti.

#### INPS/1

### Le abilitazioni sui dati dei pensionati

Con la circolare n. 129 del 5 settembre l'Inps disciplina il servizio di raccolta e di trasmissione delle dichiarazioni presentate dai pensionati ai fini del riconoscimento per l'anno 2013 del diritto alle detrazioni di imposta. Tra i soggetti abilitati all'assistenza fiscale che possono stipulare convenzioni per la raccolta e la trasmissione all'Inps delle dichiarazioni presentate dai pensionati ai fini delle detrazioni d'imposta ci sono il Consiglio nazionale dei consulenti del lavoro; l'Istituto nazionale revisori legali; l'associazione nazionale commercialisti e per i consulenti tributari Ancit, Ancot, Int, Lapet e Lait.

#### INPS/2

### Stranieri disabili ammessi al welfare

Le prestazioni di welfare previste in favore delle persone con disabilità devono essere concesse a tutti gli stranieri regolarmente soggiornanti, «anche se privi di permesso di soggiorno Ce di lungo periodo, alla sola condizione che siano titolari del permesso di soggiorno di almeno un anno di cui all'articolo 41 TU immigrazione». Lo chiarisce l'Inps nel messaggio n. 13983, prendendo atto delle sentenze della Corte Costituzionale.

Le risposte ai temi dei lettori. L'intreccio fra Codice civile e regole tributarie

## Comodato, rinnovo tacito gratuito

Luciano De Vico

Il contratto di comodato di un bene immobile, se redatto per iscritto, è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta di registro nella misura di 168 euro, sulla base di quanto viene previsto dall'articolo 5, comma 4 della

#### L'INDICAZIONE

Il prolungamento annuale non comporta l'obbligo di registrazione con versamento dell'imposta fissa

prima parte della Tariffa allegata al Dpr 131/1986. Il termine per l'adempimento è di venti giorni dalla data dell'atto se quest'ultimo viene formato in Italia ovvero sessanta giorni se formato all'estero.

Come correttamente sostenuto dal lettore Angelo Galfano, che ha inviato una sollecitazione di chiarimento alla casella di posta del Sole 24 Ore dedicata ai dubbi dei lettori,

se il contratto prevede una durata annuale con clausola di tacito rinnovo, non è necessario ogni anno effettuare una nuova registrazione del medesimo atto e pagare conseguentemente la relativa imposta di registro in misura fissa. A differenza del contratto di locazione, infatti, il comodato è caratterizzato dalla totale gratuità, vale a dire dall'assenza di un corrispettivo a fronte della consegna di una cosa tra due soggetti.

Per la locazione e l'affitto di beni immobili, è lo stesso articolo 17 del Tur che prevede in caso di cessione, risoluzione e proroga, anche tacita, del contratto, la liquidazione e il versamento dell'imposta di registro entro trenta giorni, con il conseguente obbligo di presentare all'ufficio l'attestato di versamento nei successivi venti giorni.

L'imposta in misura fissa, invece, applicabile alla registrazione di un contratto di comodato di beni immobili redatto per iscritto, è stata prevista dal legislatore proprio in con-

#### IL MIO GIORNALE



#### FABBRICATI

La durata del patto e il prelievo

Il professionista Angelo Galfano sollecita chiarimenti in relazione alla registrazione

dei contratti di comodato di un magazzino con scadenza annuale e clausola di rinnovo tacito per un uguale periodo. Il problema è se sia possibile per le parti applicare a un contratto di comodato un tacito rinnovo per periodi così brevi e quali siano le conseguenze di carattere fiscale.

normetributi.ilmiogiornale@ilssole24ore.com

#### LA PAROLA CHIAVE

#### Comodato

Il comodato è un contratto, essenzialmente gratuito, con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile,

affinché se ne serva per un tempo per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se non è stato convenuto un termine, né risulta dall'uso cui la cosa è destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede.

siderazione del carattere essenzialmente gratuito dell'atto, indipendentemente dalla forma in cui è redatto (atto pubblico, scrittura privata autenticata o non autenticata).

L'obbligo della registrazione, infatti, discende direttamente dalla natura del bene che sono oggetto di comodato (gli immobili), salvo si tratti di contratto verbale, nel qual caso non sussiste alcun obbligo di registrazione, come è stato precisato dalla stessa Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 14/E datata 6 febbraio 2001.

È possibile ritenere, infine, che la previsione contrattuale di una durata prestabilita con rinnovo tacito non sia illegittima, bensì rientri nella libera determinazione delle parti.

Il Codice civile che disciplina il contratto di comodato agli articoli che vanno dal 1803 al 1812 non prescrive alcun vincolo di forma né di durata. È espressamente prevista, inoltre, anche la possibilità di stipulare un contratto di comodato senza determinazione di durata, quindi a tempo indeterminato. In questo caso il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena il comodante la richiede.

# MASTER BREVE DIDACTICA

# LA NUOVA EDIZIONE 2013-2014 È ANCHE NELLA TUA CITTÀ...

Scegli la sede più vicina a Te e scopri tutti i vantaggi che ti abbiamo riservato!

ALESSANDRIA | BERGAMO\* | BOLOGNA | BOLZANO\*\* | BUSTO ARSIZIO | CAGLIARI | CATANIA | FIRENZE | GENOVA | JESI | MACERATA | MILANO | MODENA | OLBIA | PADOVA | PALMANOVA | PESARO | PISA | PORTOGRUARO | ROMA | SASSARI | TORINO | TREVISO | VERONA | VOGHERA | ZANÉ/BASSANO

\*Sede riservata agli iscritti ODCEC di Bergamo \*\*Sede in collaborazione con KOINE

<p>QUOTA INTERA DI ADESIONE (7 mezza giornate + 7 focus video)</p> <p><b>€ 550,00 + IVA</b></p>	<p>QUOTA DAL 2° PARTECIPANTE (stesso studio e/o aziende)</p> <p><b>€ 450,00 + IVA</b></p>	<p>QUOTA PRATICANTI* E ISCRITTI ALL'ODCEC DA MENO DI 5 ANNI</p> <p><b>€ 250,00 + IVA</b></p>	<p>La partecipazione all'evento formativo permette di maturare</p> <p><b>28 CREDITI FORMATIVI</b></p>
---	---	--	---

\*Per "praticante" si intende NON iscritto ad alcun albo professionale / Sono previste particolari agevolazioni per tutti gli Ordini Professionali patrocinanti l'iniziativa

**Didactica Professionisti**  
strumenti di formazione avanzata e di aggiornamento per professionisti

www.didacticaprofessionisti.it