

I chiarimenti delle Entrate. I requisiti per il trattamento delle plusvalenze

Con l'area lottizzata il Fisco segue il Comune

Per applicare i valori di favore è necessaria la convenzione

Angelo Busani

■ Ai fini della determinazione della plusvalenza derivante da vendita di area edificabile, si ha lottizzazione quando il Comune ha approvato il piano di lottizzazione ed è stata stipulata la relativa convenzione: è quanto stabilito dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 319/E del 24 luglio 2008.

Nel Testo unico delle imposte sui redditi viene distinto il caso della plusvalenza realizzata con la vendita dell'area non lottizzata da quello della plusvalenza conseguita con la vendita dell'area derivante da un intervento di lottizzazione.

Nel primo caso, la plusvalenza è costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto del terreno ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo (articolo 68, comma 1, Tuir).

Nel caso dell'area lottizzata, occorre invece distinguere (articolo 68, comma 2, Tuir): a) l'ipotesi dell'area acquistata oltre cinque anni prima della lottizzazione (se l'area è stata acquistata da meno di cinque anni, la plusvalenza è trattata come quella realizzata con la vendita dell'area non lottizzata); b) l'ipotesi dell'area acquistata a titolo gratuito (e quindi per donazione o successione).

Nella prima ipotesi si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel quinto anno anteriore.

Nella seconda, invece, il costo dei terreni acquisiti gratuitamente è determinato tenendo conto del valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere ovvero a quella di inizio della costruzione.

Il caso della vendita dell'area lottizzata è evidentemente trattato dal legislatore

in modo più favorevole rispetto a quello dell'area non lottizzata in quanto non si assume come costo quello "storico" ma quello pari al valore dell'area al quinto anteriore oppure all'inizio della lottizzazione; e ciò in quanto il legislatore tributario ha inteso premiare il maggior impegno economico e giuridico profuso da chi lottizza un terreno, in considerazione della complessità della vicenda lottizzatoria che implica anche attività di trasformazione urbanistica.

Ebbene, qual è l'area che può beneficiare del trattamento fiscale più favorevole e che quindi può definirsi come oggetto di lottizzazione? Secondo l'agenzia delle Entrate, in base alla legislazione urbanistica, l'autorizzazione da parte del Comune alla lottizzazione di un terreno a scopo edilizio è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca tutti gli oneri a carico del privato per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Infatti, anche nella giurisprudenza più recente è stato

ritenuto che la lottizzazione di un'area si completa e diviene perfetta con la stipula della convenzione (Cassazione, sentenza n. 26275 del 14 dicembre 2007); in particolare, la giurisprudenza ha precisato che la convenzione è condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione, con la conseguenza che l'autorizzazione del piano di lottizzazione da parte del Comune non produce effetti in favore del privato sino a che la stipula della convenzione non sia intervenuta.

La cessione di terreni lottizzati può di conseguenza configurarsi quando il Comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo.

Per gli utenti Premium24 tutte le risoluzioni e le circolari dell'agenzia delle Entrate

Risposta a una società di informatica

Nelle reti dedicate la deducibilità diventa integrale

Luca De Stefani

■ Deduzione piena per i beni e servizi telefonici non suscettibili, in virtù delle proprie specificità tecniche, di essere utilizzati per finalità diverse da quelle esclusivamente imprenditoriali. Non rientrando nella previsione dell'articolo 109, comma 9 del Tuir, lo sconto è pieno in base ai criteri generali di inerente e senza la richiesta di disapplicazione della norma prevista dall'articolo 37-bis, comma 8 del Dpr 600/73. Sono queste le conclusioni della risoluzione dell'agenzia delle Entrate n. 320 del 24 luglio 2008, coordinate con quelle della risoluzione n. 214 del 22 maggio 2008.

La società istante fornisce servizi di Information & Communication Technology a banche, società finanziarie e aziende industriali e «per la trasmissione alle banche clienti dei dati loro necessari per l'erogazione dei servizi bancari» utilizza «linee telefoniche dedicate, tecnologicamente non accessibili dall'esterno». Il sistema di distribuzione interna delle informazioni (intranet) è costituito da appositi dispositivi, come ad esempio router o switch, che consentono la comunicazione tra la società istante e ciascuna banca, oltre che tra le sedi delle singole banche e le diverse filiali.

L'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 214 del 22 maggio 2008 aveva stabilito che l'articolo 109, comma 9 del Tuir non potesse essere «suscettibile di disapplicazione», tramite la presentazione di un'istanza di interpello ai sensi dell'articolo 37-bis, comma 8 del Dpr 600/73, «in quanto disposizione avente il carattere di (dettata allo scopo di evitare un «evasivo» utilizzo privatistico del bene) e, come tale, non riconducibile alla categoria delle norme antielusive specifiche».

Con la risoluzione di ieri, si è chiarito che «in presenza di apparecchiature terminali non suscettibili, in virtù delle proprie specificità tecniche, di essere utilizzate per finalità diverse da quelle esclusivamente imprenditoriali» non si applica l'articolo 109, comma 9 del Tuir, in quanto «non sussiste la possibilità di utilizzo o impiego differente da quello per finalità di carattere imprenditoriale». I relativi componenti negativi, quindi, sono «deducibili alla luce dei menzionati criteri generali, dovendo prevalere l'applicazione del principio di inerente sulla norma antievasiva la cui applicazione, in tali ipotesi, pre-

ASSENZA DI TETTO

Sui dispositivi di collegamento per i servizi «lt» non vale la limitazione all'80% dei costi

senterebbe profili di irrazionalità non giustificabili».

Coordinando le risposte delle due risoluzioni, quindi, sono deducibili pienamente i beni e i servizi non «suscettibili, in virtù delle proprie specificità tecniche, di essere utilizzate per finalità diverse da quelle esclusivamente imprenditoriali», anche se sono telefoni fissi, cellulari, modem, eccetera. Questi non rientrano nell'articolo 109, comma 9 del Tuir e lo sconto è pieno «alla luce dei menzionati criteri generali» e senza richiedere la disapplicazione della norma, tramite l'interpello previsto dall'articolo 37-bis, comma 8 del Dpr 600/73. Come indicato nella risoluzione 214/E/08, infatti, per l'articolo 109, comma 9 del Tuir, la disapplicazione non è neanche presentabile.

L'ampliamento

■ Direttiva Equitalia del 24 luglio 2008

A integrazione delle citate direttive, si ritiene che le medesime finalità di garanzia possano essere assicurate anche: a) dai consulenti del lavoro, che il legislatore ha inserito tra i soggetti che possono essere nominati membri dei collegi sindacali (articolo 2397 del Codice civile e Dm 29 dicembre 2004, n. 320) e che sono riconosciuti in ambito fiscale

quali soggetti abilitati al rilascio della «certificazione tributaria» prevista dall'articolo 36 del Dlg 241/97, nonché al rilascio della certificazione per la congruità e l'inerente delle spese per i benefici di cui al Dl 23 marzo 1997, n. 79, convertito in legge 28 maggio 1997, n. 140; b) dai revisori contabili iscritti nel registro istituito presso il ministero della Giustizia

Riscossione. Ok a consulenti e revisori

A più professionisti la firma per le rate

Sergio Trovato

■ Anche consulenti del lavoro e revisori contabili sono abilitati a sottoscrivere le relazioni economico-patrimoniali per società di persone e ditte individuali che intendono chiedere agli agenti della riscossione la dilazione delle somme iscritte a ruolo superiori a 15 mila euro. Lo ha stabilito Equitalia con una direttiva diffusa ieri, che rettifica una precedente interpretazione.

La holding della riscossione, a integrazione delle precedenti direttive 17 e 25/2008, precisa che anche consulenti del lavoro e revisori contabili iscritti nel registro istituito presso il ministero della Giustizia possono offrire idonee garanzie come altri soggetti che hanno diversi requisiti professionali.

Va ricordato che è stata ormai definitivamente abolita la garanzia fidejussoria per la rateazione delle somme iscritte a ruolo superiori a 50 mila euro. Per le dilazioni già concesse, l'articolo 83 del Dl 112/2008 dispone che continueranno ad applicarsi le garanzie che sono state prestate dagli interessati. La norma ha modificato l'articolo 19 del Dpr 602/1973. Anche dopo l'intervento normativo l'agente è

sempre tenuto a valutare le eventuali difficoltà economiche del debitore ma, per somme superiori a 50 mila euro, non può più imporre la presentazione di idonea garanzia.

Società di persone e ditte individuali in contabilità ordinaria, però, per somme da rateizzare superiori a 15 mila euro, sono tenute a presentare una relazione sottoscritta da professionisti. In un primo momento, come indicato nelle precedenti direttive, Equitalia aveva individuato solo avvocati, dottori e ragionieri commerciali, studi associati e società tra professionisti. La nuova direttiva, invece, estende le competenze anche a consulenti del lavoro e revisori.

Soddisfazione è stata espressa dai vertici delle due categorie. Per il presidente del Consiglio nazionale dei consulenti del Lavoro, Marina Calderone, «era una decisione attesa perché discende dalla piena competenza in materia fiscale e tributaria dei consulenti del lavoro». Per il presidente dell'Istituto nazionale revisori contabili, Virgilio Baresi, «si tratta di un importante successo per la dignità professionale dei revisori contabili e premia gli sforzi compiuti dai vertici dell'istituto».

Lotta alle frodi. Operazioni in Trentino e a Modena

Immobili «utili» per la GdF

■ Continua a essere alta l'attenzione del Fisco sugli immobili. Se le Entrate nel 2007 hanno quadruplicato i frutti dell'accertamento (si veda «Il Sole 24 Ore» del 21 luglio), anche la GdF ottiene dal mattone grosse soddisfazioni. Le ultime, comunicate ieri, riguardano l'incasso di 7 milioni come coronamento di una complessa operazione condotta tra Trentino e Lazio, e l'emersio-

ne di una maxievasione a Modena, con un imponente di 19 milioni portato alla luce.

17 milioni recuperati in Trentino nascono da un'operazione delle Fiamme Gialle di Cavalese, coordinate dalla Procura della Repubblica, nei confronti di un imprenditore romano che aveva messo in piedi un sistema articolato di false fatturazioni e frodi Iva. Il meccanismo poggiava su una serie di com-

pravendite immobiliari a prezzi gonfiati, che ingigantivano le richieste di rimborsi Iva ma non erano accompagnate dal pagamento delle relative imposte. Le vendite, che hanno interessato alberghi a Tarvisio, Cavalese e Roma, erano destinate a società intestate a prestanome, con l'unico scopo di generare falsi rimborsi Iva. Per accelerare i tempi del rimborso (7 milioni) si è rivelato essenziale il

sequestro preventivo di due alberghi in Trentino, per un valore di 20 milioni.

La GdF di Modena ha invece puntato sulle differenze fra il valore delle compravendite immobiliari dichiarate al Fisco e l'entità dei mutui accesi per le stesse operazioni. Nel mirino del comando provinciale sono finite così 22 imprese costruttrici, che hanno sottofornito gli immobili immessi sul mercato. Frutto dell'operazione sono 18 milioni di redditi non dichiarati, oltre a un milione di imponibile Iva e 9 milioni di base Irap.

TV A CURA DI ANDREA CARLI

Al di là dei sogni

MYA 21,00

La sfortunata si abbatte con tutta la sua impietosa collera sulla vita del povero Chris (Robin Williams, nella foto) e di sua moglie



Da non perdere

RETE 4 16,00

Facciamo l'amore, di George Cukor, con Marilyn Monroe, Yves Montand, Usa 1960 (118'). Un miliardario corteggia una ballerina del Greenwich Village ma vorrebbe che la donna si innamorasse di lui per quello che è, non per ciò che possiede.

RETE 4 21,10

Angelica, di Bernard Borderie, con Michèle Mercier, Claude Giraud, Danimarca-Francia-Italia 1964 (105'). È innamorata di un giovane contadino. Lei, nobile, è costretta a sposare un nobile, non di bell'aspetto ma dal cuore tenero e generoso. Alla morte del marito, per uno strano scherzo del destino la bella Angelica ritrova il primo amore.

LA7 23,05

Riccardo III, di Richard Loncraine, con Ian McKellen, Annette Bening, Gran Bretagna 1995 (104'). La trage-

dia di William Shakespeare viene ambientata nell'Inghilterra degli anni Trenta. Una vera e propria operazione di "fantastoria".

Attualità

RAITRE 15,30

Tour de France. Si corre oggi la 19ª tappa della manifestazione ciclistica francese, da Roanne a Montluçon, in totale 165 km.

RAITRE 21,05

La Grande storia. Nel 1858, a Lourdes, la contadina Bernadette Soubirous assiste per 18 volte all'apparizione di una bella Signora, vestita di bianco. Un documentario sul mistero della Madonna di Lourdes.

Spettacolo

SKY MANIA 21,00

Le ragioni dell'aragosta, di Sabina Guzzanti, con Francesca Reggiani, Cinzia Leone, Italia 2007 (94'). Comi-

ci e cabarettisti della "famiglia Avanzi" si danno appuntamento in Sardegna. Qui organizzano uno spettacolo a sostegno dei diritti dei pescatori.

ITALIA 1 21,10

2 Fast 2 Furious, di John Singleton, con Paul Walker, Eva Mendes, Usa 2003 (101'). Due vecchi amici devono incassare un boss, coinvolto in un giro di riciclaggio di denaro sporco.

FANTASY 22,00

Videodrome, di David Cronenberg, con James Woods, Deborah Harry, Usa 1983 (90'). Il direttore di un canale televisivo intercetta per caso un programma dai contenuti inquietanti. Subito il confine tra finzione e realtà si fa labile, pericolosamente labile.

RETE 4 23,40

I ragazzi del Reich, di Dennis Gansel, con Max Riemelt, Tom Schilling, Danimarca 2004 (110'). Un giovane pugile rifiuta i dogmi e le aberrazioni del nazismo.

dale Verona Sud. Orario ufficio 045 599858. TORINO Negozio 600mq V. Mazzini centralissimo bipiano vetrinato cortile quattro garages 017240096. TORINO Uffici 500mq Piazzetta Lagrange 100mq Stazione Centrale luminosissimo bipiano divisibile tel. 017240096

Finanziamenti
Compra-vendita aziende

ACQUISTARE VENDERE AZIENDE, Immobili, ricercare soci, ventennale esperienza pagamento contanti. 02 / 3272448 www.cogefim.com

Professionisti

CEDESI ATTIVITA' di consulenza paghe in Asti e Studio Commercialista in Biella ed in Arezzo tel. 3471253339 e-mail: studioassociato@yaho.it
DOTTORI COMMERCIALISTI Associazioni rilevano pacchetto clienti Ced, paghe in Milano, Lombardia, Piemonte. Valutazione multiple del fatturato. Massima riservatezza. Cell. 3351297790 / 3479770256 e-mail: info@studiolegaletributario.info

Offerte impiego

NOTAIO RIZZI Cerca per Studi di Vige-

RADIO 24

Politica in diretta

19.00 La zanzara

I protagonisti dell'attualità intervistati da Giuseppe Cruciani (nella foto)

6.45 Un abuso al giorno

Emoderivati infetti X

7.20 "È la stampa, bellezza"

Rassegna stampa

9.00 Viva Voce

Ritorno al nucleare: siamo sicuri?

10.00 Trovati un bravo ragazzo

Come cambia la sessualità negli anni

11.00 Essere e benessere

La corsa: espressione dei nostri pensieri

12.00 Salvadani

Certificazione energetica

13.00 GR XL

60 minuti di news

14.00 A tempo di sport

15.00 Tutti frutti

L'albero del rock

16.00 Jefferson Ming

Occhi aperti tra Est e Ovest del mondo

Auto moto - Nautica

MOTOR YACHT PICCHIOTTI GILOMETRI 11 completamente ristrutturato come nuovo mantenendo le caratteristiche dell'epoca naviga come un motoscafo Riva di grande fascino e effetto. Attrezzato con 2 motori Cummins nuovi da 240 cv cad. GPS PLOTTER ECOMANDAGLI, ARIA CONDIZIONATA, TENDIGER con 4 cv, Tendalini e cuciniera perfetti VENDESI eventualmente, se interessa, con posto Barca a Porto Loti. Occasione unica Telefonare al 335224892. 01187965930

Località turistiche

COSTAZZURRA confine Montecarlo, lancio nuova operazione! Appartamenti prestigiosi da € 342.000! ITALGEST Tel. 848842842
MENTONE fronte mare appartamenti varie metrature nuova costruzione pronta consegna. Globetrotter 0572 767665 www.globe-trotter.it
SARDEGNA SAN TEODORO, Cala Ginepro riservatissima villa di 310 mq, con vista mare. 0789.66575 www.euroinvest-immobiliare.com

IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSON METEO

Oggi

min 12 Belluno - max 33 Bologna



Nord: bel tempo in tutte le regioni, a parte un po' di nubi sulle zone montuose, con brevi temporali tra pomeriggio e sera su Val d'Aosta, Alpi piemontesi e Trentino Alto Adige. Temperature in rialzo.
Centro: tempo per lo più bello, con cielo sereno o poco nuvoloso ovunque. Sporadici piovoschi potranno verificarsi nel pomeriggio sull'Appennino molisano.
Sud e isole: qualche nuvola nelle regioni peninsulari, con residui rovesci nelle zone interne di Puglia, Basilicata, bassa Campania e alta Calabria. Sereno sulle isole.

Domani

min 13 L'Aquila - max 34 Firenze



Nord: nubi in aumento a iniziare dalle regioni di Nordovest, con qualche temporale in Val d'Aosta, Piemonte, Alpi e Prealpi centro-orientali, in estensione in serata a Lombardia, Emilia e Veneto.
Centro: ancora bel tempo dappertutto. Qualche nuvola è prevista solo nel pomeriggio nelle zone interne, con brevi piovoschi sull'Appennino laziale e abruzzese.
Sud e isole: prevalenza di sole in tutte le regioni. Qualche nuvola si formerà nel pomeriggio nelle zone interne delle regioni peninsulari, con qualche temporale.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI	Bratislava	19 25	22 27	Praga	16 24	21 19
Ancona	18 30	20 31	Bruxelles	16 28	17 26	Stoccolma	17 25	19 23
Bari	23 29	24 31	Bucarest	13 25	13 25	Tirana	16 21	20 25
Bologna	18 33	20 33	Budapest	14 23	13 25	Vienna	19 24	24 27
Cagliari	19 29	21 30	Copenaghen	17 26	18 24	Zurigo	9 26	14 21
Firenze	15 32	17 34	Dubino	16 19	13 18	Mondo		
Genova	19 26	20 27	Francoforte	15 31	19 27	Casablanca	20 28	21 30
Milano	15 33	17 30	Ginevra	11 29	12 21	Hong Kong	24 32	25 33
Napoli	19 28	19 28	Helsinki	18 29	19 29	Il Cairo	23 36	22 37
Palermo	19 28	20 29	Istanbul	22 32	20 32	Johannesburg	5 16	7 18
Roma	13 30	15 31	Kiev	28 37	28 37	Kyiv	20 31	21 30
Torino	15 30	17 27	Lisbona	19 26	22 28	New Delhi	26 36	28 35
Venezia	18 28	20 29	Londra	14 20	23 15	Los Angeles	21 31	22 30
			Lubiana	16 22	20 22	Rio de Janeiro	20 26	16 22
			Madrid	16 34	10 31	Sidney	8 16	6 15
			Amsterdam	20 26	22 21	Singapore	24 30	23 31
			Atene	20 33	20 32	Tel Aviv	24 32	23 31
			Belgrado	14 21	16 24	Tokyo	22 30	23 29
			Berlino	20 30	26 30			
			Parigi	17 26	19 17			

AVVISI ECONOMICI

www.ilssole24ore.com motore di ricerca annunci / informazioni
Inserisci il tuo annuncio su Il Sole24Ore e online Direttamente http://annunci.ilssole24ore.com
Con operatore:
Telefono 800.069.328
Fax 800.168.328
dall'estero
Telefono +39 0342 567632
Fax +39 0230223026
e-mail: sportelloystem@ilssole24ore.com

RUBRICHE

- Case vendita
- Case affitto
- Viaggi vacanze - Agriturismo - Fitness
- Immobili vendita
- Immobili affitto
- Finanziamenti compra-vendita aziende
- Professionisti
- Offerte impiego
- Domande impiego
- Rappresentanze offerte - Franchising
- Consulenza - Outsourcing
- Aziende forniture - Servizi - Applicazioni Web
- Arte - Mostre - Antiquariato - Aste
- Auto moto - Nautica
- Trasporti - Noleggio
- Eventi - Fiere - Convegni
- Formazione - Stage offerte
- Finanziamenti - Leasing - Assicurazioni