

Fisco e immobili. Le indicazioni dell'agenzia delle Entrate

Per il leasing abitativo riscatto a valore venale

Si applicano
registro al 7%,
ipotecaria al 2%
e catastale all'1%

Angelo Busani

Il riscatto di un leasing abitativo è una operazione Iva esente cui si applicano l'imposta di registro del 7%, l'imposta ipotecaria del 2% e l'imposta catastale del 1%; la base imponibile è rappresentata dal valore venale del bene riscattato; non si applicano al leasing abitativo le norme proprie del leasing dei beni strumentali, vale a dire l'abbattimento alla metà delle imposte e ipotecaria e catastale e la detraibilità da queste ultime dell'imposta di registro pagata sui canoni di locazione finanziaria. È

quanto stabilito dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 163/E del 22 giugno 2009.

La società di leasing che cede l'immobile abitativo per effetto del riscatto esercitato dall'utilizzatore pone in essere una cessione di regola esente da Iva, in quanto difficilmente si verifica il caso in cui le operazioni compiute dalla società di leasing rientrino nel perimetro di quelle imponibili a Iva poiché effettuate dalle imprese costruttrici oppure dalle imprese che hanno effettuato sul fabbricato interventi di restauro o di ristrutturazione entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione (articolo 10, n. 8-bis, Dpr 633/72). Da questo deriva che, in deroga al principio di alternatività tra Iva e registro (ex articolo 40, comma 2, Dpr 131/86) sono dovute le imposte d'atto con le aliquote "tradizionali" vale a dire l'imposta di registro e le imposte

ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 10 per cento.

Quanto alla base imponibile, non esistono norme specifiche nella disciplina dell'imposta di registro sull'esercizio del riscatto in esito a un contratto di locazione finanziaria, come forse sarebbe opportuno, visto che la struttura di un'operazione di leasing prevede due momenti traslativi (l'acquisto originario effettuato dalla compagnia di leasing e il riscatto finale) entrambi oggetto di applicazione delle imposte di trasferimento. Ne consegue che, dovendosi usare le regole "generali" (articolo 51, comma 2, Dpr 131/86), la base imponibile va individuata nel valore del bene oggetto di trasferimento, indipendentemente dal prezzo del riscatto. Questo principio era già stato espresso nella circolare 12/E/2007 con riferimento agli immobili strumentali; esso ora viene ribadito anche con riguardo ai fabbricati abitati-

vi. Va ricordato, peraltro, che nella circolare 12/E/2007 il fisco aveva chiuso parzialmente un occhio concedendo di determinare questo valore venale considerando il prezzo di riscatto finale del bene aumentato dei canoni pagati, depurati della componente finanziaria (in altri termini, un valore venale aderente più all'epoca nella quale il bene venne acquistato dalla società di leasing che a quella nella quale avviene il riscatto). Ora il fisco concede che questo trattamento sia utilizzabile anche nel leasing abitativo al quale, invece, non si rendono applicabili il dimezzamento delle imposte ipotecarie e catastale e la detrazione da queste dell'imposta di registro pagata sui canoni di locazione finanziaria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilsale24ore.com
Circolari e risoluzioni per gli utenti «Premium 24»

Semplificazioni. Proposta dei notai per il federalismo

Imposta unica ai trasferimenti

Semplificare il prelievo sui trasferimenti immobiliari e cogliere magari l'occasione del federalismo fiscale per rendere finalmente comprensibili i tortuosi legami che legano tasse e mattoni: la proposta è stata presentata a Milano, durante un incontro promosso dall'Associazione dei notai della Lombardia e delle Tre Venezie (Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia), cui hanno preso parte anche il presidente Eurispes, Gian Maria Fara, e il presidente del Tribunale di Milano, Livia Pomodoro. Come ha spiegato Carlo Bordie-

ri, presidente dell'Associazione, «l'accorpamento in un unico tributo delle attuali imposte sui trasferimenti immobiliari potrebbe costituire un primo, importante tassello di una più ampia autonomia degli enti territoriali nell'imposizione e nella gestione dei propri tributi». In prima battuta, si potrebbero riunire le cinque attuali imposte che gravano sui trasferimenti (bollo, registro, ipotecaria e catastale, tassa ipotecaria) in un'unica imposta.

Già oggi - come hanno ricordato i notai Mario Mistretta, vicepresidente dell'associazione,

e Arrigo Roveda - i notai riuniscono queste imposte nel momento della riscossione e in quello del versamento allo Stato, utilizzando il Modello Unico Informativo.

Per questa via, nel 2008, sono stati raccolti dai notai e trasferiti all'Erario 6,5 miliardi di euro, «a costo di esazione zero», come è stato ricordato ieri. L'accorpamento permetterebbe agli enti locali di modulare le rendite catastali per programmare meglio le entrate.

Dall'imposta unica sui trasferimenti si potrebbe arrivare, at-

tuando le disposizioni sul federalismo fiscale (legge 42/09), a due macro-imposte, l'una sugli immobili e l'altra sui consumi connessi, così da coprire tutti i costi generati per la pubblica amministrazione dall'esistenza di immobili.

Ma, ancora prima della semplificazione fiscale e sempre in un'ottica di cooperazione tra amministrazione e notai, altri spazi si possono attivare nella giustizia. Lo ha segnalato il presidente del Tribunale di Milano, Livia Pomodoro, dicendosi disponibile a un più intenso coinvolgimento dei notai per la giustizia civile, ad esempio nelle separazioni o nei provvedimenti relativi all'amministratore di sostegno.

N.T.

Le regole base

La prassi

Spesso i Comuni affidano a privati la realizzazione di opere di urbanizzazione invece di versare, in tutto o in parte, gli oneri previsti per ottenere il permesso di costruire. In questi casi sono previste delle agevolazioni fiscali non solo per le convenzioni stipulate, ma anche per gli atti posti in essere in attuazione degli obblighi assunti

I benefici fiscali

I benefici sugli atti di trasferimento riguardano le imposte di registro, ipotecarie e catastali e l'Iva. L'articolo 51, legge 342/2000, dispone che la cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scampo di contributi di urbanizzazione o in attuazione di convenzioni di lottizzazione non rileva per l'applicazione dell'Iva

Agevolato il passaggio al Comune Urbanizzazione con prelievo fisso

Sergio Trovato

L'atto di trasferimento a favore di un Comune delle opere di urbanizzazione, in base a un'apposita convenzione stipulata con una società, sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali. Lo ha precisato l'agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 166 diffusa ieri.

La storia. Con istanza di interpellato una società ha chiesto alle Entrate di conoscere il trattamento di riscatto dell'atto di cessione a un Comune di opere che si era impegnata a realizzare in attuazione di una convenzione, a scampo di oneri di urbanizzazione. Nello specifico la società chiede se l'atto può fruire del regime agevolato ex articolo 32, Dpr 601/73, che assoggetta alcuni trasferimenti a imposta di registro in misura fissa e esonera dal pagamento delle imposte ipo-catastali.

Per il contribuente la risposta non può che essere positiva, visto il beneficio di cui godono in generale le convenzioni urbanistiche. Del resto, è ormai prassi consolidata nei Comuni affidare a privati costruttori il compito di realizzare le opere a scampo degli oneri di urbanizzazione. Si tratta dei costi che

l'imprenditore deve sostenere nel momento in cui viene rilasciato il permesso di costruire. Dunque, invece di pagare il contributo, il titolare del permesso si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione, in base alle regole fissate dall'amministrazione comunale. Per rafforzare la tesi del diritto all'agevolazione, l'istante richiama la risoluzione dell'amministrazione finanziaria 250666/1983 con la quale è stato chiarito che i benefici vanno estesi non solo alle convenzioni, ma anche agli atti posti in essere in esecuzione degli obblighi assunti.

Secondo l'Agenzia è fondata l'interpretazione del contribuente. Gode infatti del trattamento agevolato la cessione con la quale una società costruttrice trasferisce al Comune le opere di urbanizzazione che vengono realizzate, acquisite al patrimonio indisponibile dell'ente, purché l'accordo risultasse da apposita convenzione. Per le Entrate, l'articolo 20 della legge 10/77 riconosce i vantaggi fiscali non solo alle convenzioni, ma anche agli atti che danno esecuzione alle loro disposizioni. Altrimenti, ne verrebbe vanificata la ratio agevolativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Welfare. Nel 2009 più di 14mila riscontri La Gdf all'attacco dei benefici indebiti

Federica Micardi
Elio Silva

False esenzioni dai ticket sanitari, contributi indebiti per il pagamento degli affitti, agevolazioni allo studio dei figli in famiglie all'apparenza disagiate, ma che in realtà non lo sono. In questa fase di crisi si moltiplicano i tentativi illeciti per beneficiare di prestazioni sociali agevolate ma cresce, in risposta, anche l'attenzione che le diverse forze di polizia stanno dedicando al fenomeno.

Per quanto riguarda, in particolare, le provvidenze di welfare è in arrivo un piano di controlli della Guardia di finanza che prevede oltre 14mila riscontri entro la fine dell'anno (6.260 sono già stati effettuati nei primi cinque mesi del 2009). L'intervento, anticipato ieri dal comandante generale delle Fiamme gialle, Cosimo D'Arrigo, in un'intervista al Sole 24 Ore del lunedì, sarà ufficializzato oggi in occasione della cerimonia per il 23esimo anniversario del Corpo, in programma alle 19 allo stadio dei Marmi di Roma, alla presenza del presidente della Repubblica.

«I soldi pubblici destinati a sostenere le famiglie e l'occupazione - spiega D'Arrigo - sono preziosi per il sistema di welfare. Al di là delle cifre, sono importanti i settori in cui le risorse potrebbero essere sottratte a chi ne ha realmente bisogno».

Da qui la decisione di dare il via a un nuovo piano di controlli (nello scorso anno le verifiche in materia avevano sfiorato quota 15mila) con riferimento, soprattutto, alle false esenzioni per borse di studio e ticket sanitari. Tra gennaio e maggio 2009 sono già state denunciate, sull'intero territorio nazionale, 1.850 persone, rispetto alle 4.370 segnalate nell'arco del 2008.

Questa lotta ai "finti poveri" sta facendo nascere nuove strategiche alleanze. Un esempio è

l'accordo che il 25 giugno firmeranno la Gdf di Padova e l'Ater, Azienda territoriale di edilizia residenziale della provincia veneta. «A Padova - racconta il colonnello comandante Ivano Maccani - da inizio anno abbiamo avviato un piano straordinario di controllo della capacità contributiva». Piano che prevede la sottoscrizione di protocolli d'intesa per favorire la cooperazione tra più soggetti e un piano capillare di controlli. «Dall'inizio dell'anno - racconta il colonnello Maccani - abbiamo già scoperto 2 milioni di redditi non dichiarati e individuato 58 poveri "sulla carta", ma benestanti nella vita che, dichiarando il falso, hanno chiesto e ottenuto prestazioni sociali agevolate». È questo lo scenario che fa

IL CASO

A Padova da inizio anno sono stati scoperti 58 "finti poveri" che avevano accesso a prestazioni sociali

da sfondo all'accordo con l'Ater, che gestisce 8 mila alloggi e ha in lista d'attesa circa 2 mila famiglie. Accordo che, ancor prima di essere siglato ufficialmente ha già dato i suoi frutti. Almeno tre inquilini Ater, che pagano un affitto mensile di 100 euro perché poco abbienti, nell'area riservata per la sosta parcheggiando due Porche, una Jaguar e una Tuareg a fronte di redditi dichiarati che oscillano dai 2.500 ai 12.750 euro l'anno. Dopo ulteriori controlli sono emerse anche altre proprietà di lusso - ville e barche a vela - e redditi effettivi pari a oltre un milione di euro. La strada della collaborazione si sta rivelando uno strumento che consente di ottenere buoni risultati in tempi relativamente brevi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Reddito d'impresa. Anche dopo il decreto di proroga

Sul riallineamento pesano le incertezze

Antonella Scagliarini
Marco Piazza

C'è bisogno di fare chiarezza sui riallineamenti. Il Dpcm 4 giugno 2009 - di differimento dei termini di versamento per i contribuenti soggetti agli studi di settore - offre lo spunto per una riflessione riguardante i versamenti scaduti lo scorso 16 giugno delle imprese che applicano gli Ias, i quali hanno, infatti, determinato le imposte relative all'esercizio 2008 in una situazione di estrema incertezza.

Non è ancora chiaro agli operatori quali siano le modalità per "riassorbire" i disallineamenti presenti al 31 dicembre 2007: se solo per effetto di eventi estintivi accaduti nel 2008, oppure anche con riferimento a eventi valutativi di segno contrario accaduti nel medesimo anno.

Ciò che è evidente è che entrambe le ipotesi sono praticabili, mancando, ancora ad oggi una circolare dell'agenzia delle Entrate esplicativa. L'ultimo pa-

ragrafo della risposta 2.1 contenuta nella circolare 27/E/2009 ha contribuito ad alimentare le incertezze.

Non solo, allo stato attuale mancano ancora indicazioni per sapere quali differenze sono riallineabili in base all'articolo 15, comma 3 del Dl 85 e con quali effetti.

Ricordiamo che non tutti i disallineamenti risultanti nel quadro RV di Unico, sono riallineabili, ma solo quelli:

- che non si sarebbero prodotti se il regime di derivazione rafforzata introdotto con la legge 244/2007, fosse stato in vigore sin dalla prima adozione degli Ias;
- che risultano da alcune fattispecie connesse all'adozione dei principi contabili internazionali (valutazione dei beni fungibili, eliminazione di ammortamenti, di rettifiche di valore e di fondi di accantonamento dedotti in precedenti esercizi).

Non sono, invece, riallineabili, come desumibile dalla relazione governativa, quelle differenze che sono destinate a prodursi anche in vigenza del nuovo articolo 83 del Tuir. Si tratta, esemplifica la relazione, dei disallineamenti derivanti da plus/minusvalutazioni degli strumenti finanziari rilevate a patrimonio netto, del fair value dei beni di investimento e dei derivati di copertura di cash flow, dei disallineamenti attinenti all'avviamento e ai beni immateriali a vita indefinita suscettibili di ammortamento solo ai fini fiscali e quindi in via extra-contabile, eccetera. Ma, specie con riferimento al caso di disallineamenti relativi all'avviamento e ai beni immateriali a vita indefinita, vi è un diffuso orientamento a favore della possibilità di applicare comunque l'imposta sostitutiva. Non è quindi possibile prendere decisioni consapevoli riguardo all'opportunità di fruire dei regi-

mi di riallineamento; decisione, questa, che condiziona la quantificazione dell'Ires e dell'Irap.

Purtroppo l'articolo 15, ai commi 4 e 5, consente di effettuare questo genere di riallineamento solo nell'Unico 2009, relativo all'esercizio 2008, con riferimento ai disallineamenti ancora in essere al 31 dicembre 2007 (per le società con esercizio coincidente con l'anno solare), per cui molti saranno indotti a rinunciare all'opzione a causa delle incertezze sulla sua applicazione con danni per l'erario in termini di gettito, e, per le società, in relazione alla perdita dell'opportunità di semplificare gli adempimenti contabili e fiscali.

Sarebbe, quindi, opportuno, che alla prima occasione possibile, venisse modificato o l'articolo 15 - in modo da consentire di fruire del riallineamento non solo in questa dichiarazione, ma anche nella prossima, analogamente a quanto, ad esempio, è previsto dall'articolo 176, comma 2-ter del Testo unico per l'affrancamento delle plusvalenze iscritte in occasione di operazioni straordinarie - oppure venisse consentito di attuare il riallineamento fruendo del termine "lungo" previsto dall'articolo 17, comma 2, Dpr 7 dicembre 2001, n. 435 senza l'applicazione dello 0,40 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Paesi «black list». Le verifiche da compiere

Solo il «radicamento» può separare i redditi

Luca Gaiani

Solo l'effettivo radicamento dell'impresa nel territorio della black-list consente la disapplicazione della norma Cfc (Controlled foreign company).

Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 165/E di ieri, precisando che, laddove la gestione della società estera sia realizzata attraverso persone e strutture che risiedono in un altro stato, non è possibile dimostrare l'effettivo svolgimento della attività commerciale in tal-

le paese ai sensi dell'articolo 167 del Tuir.

La risoluzione esamina un interpello finalizzato alla disapplicazione della norma Cfc relativamente a una società controllata residente ad Hong Kong, paese incluso nell'elenco dei paradisi fiscali.

La società paradiasiaca svolge attività di intermediazione per conto di una società cinese, operando anche nella commercializzazione di materiali elettrici. La società non dispone di magazzino in quanto fa

spedire la merce ai clienti direttamente dai propri fornitori. La società, inoltre, si avvale di tre dipendenti con funzioni commerciali. Nell'istanza di interpello si chiede la disapplicazione della norma sulle Cfc (articolo 167 del Tuir) sulla base dello svolgimento, da parte della controllata, di un'attività commerciale effettiva nel suo paese di residenza.

L'Agenzia sottolinea che la disapplicazione richiesta dal contribuente può essere accordata soltanto dimostrando che la partecipata ha stabilito con il territorio in cui ha sede rapporti di tipo economico, politico, geografico o strategico di tipo stabile. La struttura dell'impresa estera deve essere cioè realmente radicata nel territorio, in modo da parteci-

pare in maniera stabile e continuativa alla vita economica di quest'ultimo.

Nel caso esaminato dalla risoluzione 165/E, la presenza, negli organi di amministrazione, di persone non residenti nello stato estero, nonché l'utilizzo per lo svolgimento della propria attività di strutture localizzate in altri paesi, e infine il fatto che essa non dispone di un autonomo centro strategico e decisionale nel territorio di Hong Kong, porta l'Agenzia a negare la disapplicazione della norma Cfc.

La controllante italiana dovrà pertanto dichiarare "per trasparenza" i redditi prodotti dalla sua partecipata di Hong Kong a norma dell'articolo 167 del Tuir.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

consulenza e direzione aziendale

PROGETTO CRESCITA
LO STUDIO PROFESSIONALE DEL FUTURO

Le imprese cercano costantemente nuovi modi per esprimere il loro potenziale: dalla globalizzazione all'innovazione tecnologica, la necessità di distinguersi è sempre più forte. La filosofia CDA è quella di portare valore aggiunto al business dei clienti, convinta che i protagonisti del futuro saranno quelli in grado di coniugare con successo i temi dell'Economia Globale, dell'Information Technology e delle Risorse Umane, con i valori della Corporate Governance.

Esaminiamo proposte per l'acquisizione o l'integrazione di Studi operativi nelle aree Fiscale, Legale e/o Consulenza del Lavoro ubicati in Lombardia, Emilia Romagna o Veneto

Il Progetto
Acquisizione: riconosciamo il valore delle strutture da acquisire in rispetto alla correlata professionalità del personale e alla redditività degli incarichi esercitati, garantendo la massima riservatezza e discrezionalità.
Associazione: cerchiamo partners di eccellenza, che condividano un modello organizzativo, capace di proporre ai clienti progetti e soluzioni a sempre più elevato valore aggiunto, nell'ottica del raggiungimento della massima qualità e della competenza multidisciplinare. Proponiamo ai professionisti un importante progetto che preveda, nel giro di 3 anni, il posizionamento della struttura tra i più prestigiosi network di consulenza nazionali, condividendo il marchio, l'organizzazione, l'IT, il marketing e l'amministrazione.

Organizzazione e Struttura
CDA Studio è un'organizzazione professionale, composta da 50 consulenti, che collabora con i suoi clienti, aziende e pubbliche amministrazioni, per aiutarli ad avere performance qualitativamente superiori.
Con un modello organizzativo innovativo offriamo assistenza fiscale e finanziaria, revisione, consulenza aziendale e del lavoro.

CDA Studio Legale Tributario
via Cremona 29/A - 46100 Mantova
Tel. +39 0376227111 - Fax. +39 0376262839
www.cdastudio.it - info@cdastudio.it

Per informazioni e dettagli sul progetto consulta il sito:
www.cdastudio.it/progettocrescita