

Cedere un fabbricato da demolire non equivale a un'area edificabile

FISCO

Anche se l'accordo prevede che il venditore riceva parte del nuovo immobile

Il terreno è già edificato, quindi non si può applicare l'articolo 67 del Tuir

Laura Ambrosi

È illegittima la riqualificazione della cessione di fabbricato da demolire in area edificabile anche se si tratta di una permuta: se il terreno è già edificato, infatti, l'ufficio non può applicare la diversa tassazione prevista per le aree. A confermare questo principio è la Corte di Cassazione con l'ordinanza 22/09/2019 depositata ieri. Un contribuente ha presentato ricorso avverso un accertamento con-

cui l'agenzia delle Entrate recuperava a tassazione una plusvalenza derivante da una permuta. In particolare, secondo gli accordi contrattuali, il cedente trasferiva la proprietà di un fabbricato per il quale era già stato ottenuto il permesso di demolizione e successiva ricostruzione, in cambio di una parte del nuovo immobile una volta ultimato.

L'ufficio ha riqualificato l'operazione in permuta di area edificabile in considerazione di plurimi elementi: l'acquirente era un'impresa di costruzioni; era stato indicato nell'atto il permesso di costruire previa demolizione; prima del trasferimento erano già iniziati i lavori e, in ogni caso, il prezzo convenuto era sproporzionato per le dimensioni del fabbricato da demolire, risultando in realtà più adeguato se riferito all'area. Da ciò è conseguito il recupero a tassazione della plusvalenza in capo al cedente secondo gli articoli 67 e 68 del Tuir. Entrambi i giudici di merito han-

no confermato la legittimità della pretesa e il contribuente ha presentato ricorso in Cassazione lamentando, in estrema sintesi, un'errata interpretazione della norma.

La Suprema corte, riformando la decisione, ha ribadito alcuni principi sul punto. Innanzitutto è stato ricordato che l'articolo 67 del Tuir assoggetta a tassazione le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. La disposizione non è applicabile a un terreno sul quale insorge un fabbricato poiché è già edificato, in realtà di un'area già edificata.

I giudici di legittimità hanno affermato che l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi. Tanto più se, come nella specie, tali elementi dipendono dalla potestà di un soggetto diverso dal contribuente.

QUOTIDIANO

DEL FISCO



CONTENZIOSO

Processo telematico con procedura sanata

Il vizio procedurale caratterizzato dalla notificazione del ricorso cartaceo, seguito da costituzione in giudizio con modalità telematiche (irrituale), è da considerarsi sanato. — Massimo Rossi

Il testo integrale del ricorso su: quotidianofisco.it/sole

La demolizione del fabbricato, infatti, oltre che essere eventuale, è futura rispetto all'atto oggetto di tassazione ed è rimessa alla volontà dell'acquirente, ossia un soggetto non interessato dall'imposizione fiscale.

Tali considerazioni – è precisato nella pronuncia – valgono anche qualora il venditore abbia già presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e, successivamente al trasferimento della proprietà, il nuovo acquirente si è limitato a chiedere una volta nominativa dell'autorizzazione.

Peraltro, l'operazione è esclusa da tassazione anche se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria della lottizzazione in cui insiste, poiché il vincolo all'ufficio, in sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici per quella dei terreni.

Contratti a termine applicabile l'aumento dello 0,5 per cento

LAVORO

Istruzioni per il contributo aggiuntivo in caso di Ctd dal decreto dignità

Antonio Cannioto
Giuseppe Maccarone

Dopo oltre un anno dall'entrata in vigore della norma, l'Inps ha diffuso la circolare 121/2019 con cui spiega ai datori di lavoro come applicare e versare, arretrati inclusi, l'aumento dello 0,5% del contributo addizionale Napsi, introdotto dal Dl 87/2018 (decreto dignità). Si tratta di un incremento della percentuale di contribuzione (1,40%), dovuta per i contratti a tempo determinato (Ctd) dovuta per ogni rinnovo del contratto, anche in regime di somministrazione.

Nella circolare l'Inps ricorda che - al di là delle varie decorrenze che hanno caratterizzato la convulsa entrata in vigore del decreto dignità - l'aumento dello 0,50% è dovuto, ricorrendone i presupposti, per i rinnovi dei Ctd, anche in somministrazione, intervenuti dal 14 luglio 2018 (data di entrata in vigore del decreto legge). Così come specificato dal ministero del Lavoro nella circolare 17/2018, i datori di lavoro dovranno versare la maggiorazione ogni volta che rinnovano un Ctd.

Questa elevazione della percentuale contributiva si va ad aggiungere a quella già esistente (1,4%). Si tratta, come ribadito dall'Inps, di un aumento incrementale, vale a dire che la maggiorazione si applica a tutti i rinnovi sommandosi ai precedenti (1° rinnovo: 1,4%+0,5% = 2° rinnovo: 1,4%+1% = 3° rinnovo: 1,4%+1,5% eccetera).

È appena il caso di ricordare che, in genere, il rinnovo di un Ctd

ricorre quando, raggiunta la scadenza del contratto, le parti ne sottoscrivono un altro, sempre a termine. Diverso è il caso della proroga, vale a dire il semplice differimento della scadenza prevista, fattispecie per cui la maggiorazione del contributo addizionale non si applica.

Sul punto, i tecnici dell'Inps, supportati da un parere del ministero, precisano che se viene modificata la causale originariamente apposta al contratto a termine, si configura un rinnovo e non una proroga anche se l'ulteriore contratto segue il precedente senza soluzione di continuità. In tale ipotesi l'aumento dello 0,5% è dovuto. Se, invece, le parti hanno stipulato un primo contratto senza indicare la causale (in quanto inferiore a 12 mesi) e successivamente ne hanno prolungato la durata oltre i 12 mesi, indicando per la prima volta la causale, viene a configurarsi una proroga e non un rinnovo, con esclusione dell'incremento del contributo addizionale.

Restano comunque fuori dall'aumento i rapporti di lavoro domestico, le assunzioni per sostituzione di dipendenti assenti, le assunzioni a termine per lo svolgimento delle attività stagionali ex Dpr 1525/1963, i rapporti di apprendistato e alcune tipologie del pubblico impiego. Esenzione prevista anche per i rinnovi dei Ctd relativi alle assunzioni di lavoratori adibiti a svolgere attività ad alto contenuto di know-how, stipulate da università, istituti di ricerca eccetera.

Le aziende dovranno procedere al versamento del contributo corrente e degli arretrati dal periodo di competenza settembre 2019, effettuando gli adeguamenti del flusso uniemens, così come indicati nella circolare 121/2019.

Aliquota del 9% per la servitù sui terreni agricoli

CASSAZIONE

Si tratta di costituzione e non di trasferimento di un diritto reale

Angelo Busani
Elisabetta Smaniotto

All'atto costitutivo del diritto di servitù che grava un terreno agricolo si applica l'aliquota dell'imposta di registro del 9% e non del 15 per cento: è la decisione della Cassazione 22198 del 5 settembre 2019. È una pronuncia di cui è importante prendere nota, in quanto, tratta una ma-

teria assai controversa nella quale si registra un unico precedente di Cassazione (la sentenza 16495 del 4 novembre 2003).

In senso contrario alla Suprema corte aveva invece deciso la Commissione tributaria centrale (sentenza 5423/1989 in tema di servitù di oleodotto impressa su un fondo agricolo). La pensa diversamente dalla Cassazione anche l'amministrazione finanziaria: con le risoluzioni 310163 del 30 maggio 1990 e 92/E del 22 giugno 2000 e con la circolare 18/E del 29 maggio 2013 (paragrafo 4.16), il fisco ha decisamente affermato l'applicabilità dell'aliquota del 15 per cento.

Il problema sta tutto nell'interpre-

tazione del termine «trasferimento» che è utilizzato dal legislatore nell'articolo 1 della tariffa prima parte annessa al testo unico dell'imposta di registro (il Dpr 131/1986).

La norma esordisce con l'espressione «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento» per applicare a questa tipologia di atti l'aliquota del 9 per cento.

Poi la norma prosegue dettando aliquote diverse per casi specifici: la «prima casa» (2%), il terreno agricolo (15%), il leasing abitativo (1,5%). Se non che, quando dispone queste aliquote, la legge non parla più, come nel primo periodo di «atti traslativi...

e atti traslativi o costitutivi di diritti reali» ma solo di «trasferimento». Allora, il problema è se termine «trasferimento» sia da intendere:

- come un'espressione «riassuntiva», che cioè comprende anche la costituzione di diritti reali (la servitù per sua natura - non si può «trasferire», come si può con l'usufrutto, ma si può solo «costituire»);
- oppure come un'espressione «esclusiva», nel senso che per il «trasferimento» del diritto reale su terreno agricolo si dovrebbe applicare l'aliquota del 15% e che per la «costituzione» del diritto reale su terreno agricolo si dovrebbe applicare l'aliquota del 9 per cento.

Nel senso che si tratti di un'espres-

sione «riassuntiva» depone tutta l'interpretazione sviluppata in tema di «prima casa»: è oggi scontato che sia al trasferimento del diritto di proprietà che al trasferimento o alla costituzione del diritto di usufrutto si applica l'aliquota del 2% quando si ha a che fare con una prima casa.

Per la servitù, invece, secondo la Cassazione, non c'entra nulla la natura del fondo (agricolo o non agricolo) su cui la servitù è impressa: per essa si applica in ogni caso l'aliquota del 9% e mai quella del 15% perché la parola «trasferimento» deve essere intesa in senso stretto, non comprensiva del concetto di «costituzione di diritto reale».

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

BERGAMO - Territorio d'eccellenza per Valori, Innovazioni e Persone

Un'area d'eccellenza, polo d'attrazione per imprese produttive e commerciali

Bergamo è da sempre un centro nevralgico per l'imprenditoria, le attività produttive e il commercio. Il ruolo della Politica, soprattutto dopo gli anni della crisi, è stato quello di costruire una cabina di regia in grado di lanciare iniziative e progetti nello sviluppo del territorio per favorire le imprese e le attività commerciali locali. Bergamo ha vissuto un significativo recupero di attrattività e dinamismo economico: tra il 2014 e il 2017 ha registrato un aumento delle attività commerciali e delle imprese pari, rispettivamente, al 4,9% e 2,5%. In crescita anche occupati (+4%) e reddito medio, che nel 2017 per i bergamaschi si è attestato a quota 30.432 euro, tra i più alti del nostro Paese, così come il tasso di disoccupazione si trova molto al di sotto della media nazionale (intorno al 5%).

CED INGEGNERIA: progettazione e direzione lavori di edifici industriali, direzionali e sanitari

Dal 1963 CED INGEGNERIA si dedica alla progettazione e direzione lavori, accompagnando il cliente dall'ideazione di un nuovo intervento o di una ristrutturazione fino all'avviamento dell'attività: definisce il lay-out inserito in un master plan grafico comprensivo di budget e progetta nel dettaglio le opere da realizzare utilizzando il software avanzato BIM che consente lo sviluppo di una progettazione integrata in cui opere civili, finiture, strutture e impianti vengono inseriti in un modello tridimensionale rappresentando l'edificio in modo virtuale con tutte le sue componenti. "Innovazione e sviluppo tecnologico sono gli obiettivi aziendali di ogni anno, senza trascurare la costante formazione professionale del team" spiega l'ing. Luigi Mora, fondatore e AD di Ced Ingegneria - www.cedingegneria.it



ALBERTO CHIESA I.E. Costante innovazione e crescita nella fornitura di impianti elettrici e meccanici

Dal 1995 Alberto Chiesa I.E. Srl fa della tradizione familiare, della spinta all'innovazione e alla crescita costante il fulcro della sua attività. Da 5 anni affianca alla fornitura di impianti elettrici industriali la realizzazione di impianti meccanici per il terziario industriale. Collabora inizialmente con imprese dei settori moda e logistica, che ne supportano l'espansione sul mercato, arrivando oggi a conquistare partnership con grandi aziende italiane. L'ufficio tecnico elabora la soluzione più adatta alle esigenze del cliente, completando l'offerta con il qualificato servizio di manutenzione. Superata brillantemente la crisi economica del 2008, passa da 8 a 24 addetti, e continua a investire in risorse umane, in particolare sui giovani, e in innovazione nella produzione e commercializzazione. - www.albertochiesa.it



CRES LT, consulenza operativa e professionale nella tutela della salute e sicurezza sul lavoro

Nata nel 1989 dalla visione comune di professionisti di diversi settori e guidata da Maria Teresa Martinelli, CRES LT è una società di consulenza direzionale specializzata in Risk management, Sistemi e modelli di gestione e Formazione e risorse umane. Ponendo al centro la formazione e diffusione della cultura della tutela della salute e della sicurezza sul lavoro, offre una consulenza affidabile, snella e operativa per la risoluzione di problematiche anche complesse. "Riteniamo affermare la dott.ssa Martinelli - che sia necessario far propria la "cultura del rischio", con la convinzione che gli errori rappresentano, se adeguatamente analizzati, opportunità di apprendimento e di miglioramento". - www.creslt.it



AOC ALIANCYS, leader globale nella produzione di resine poliesteri, vinilesteri e gelcoats

AOC Aliancys, nata dalla recente fusione tra AOC e Aliancys, è leader globale nella produzione di resine poliesteri, vinilesteri e gelcoats per l'industria dei compositi, che trovano applicazione in campo automobilistico, nautico e industriale. Le resine sono prodotte da oltre 30 anni in Italia nella sede di Filago (BG) e negli stabilimenti in Nord America, Asia ed Europa. "Da sempre all'avanguardia nel rispetto dei più alti standard di sicurezza e salvaguardia ambientale" - afferma Umberto Colpani AD di Aliancys Italia Srl - investiamo nell'elevata automazione per ridurre i rischi legati a errori umani nella conduzione degli impianti, nell'innovazione tecnologica per un uso sempre più efficiente delle risorse energetiche e nello sviluppo del capitale umano con Break Formative" - www.aocaliancys.com



FINAZZI OSVALDO Srl, lavorazioni meccaniche di precisione per il mercato mondiale dell'Oil&Gas, chimico, dissalatori

Innovazione e specializzazione, alta qualità nelle lavorazioni meccaniche, puntualità nelle consegne, sono i binari su cui corre la crescita di Finazzi Osvaldo Srl, l'azienda di Grumello del Monte riconosciuta a livello mondiale per le sue competenze tecniche. Fondata in un garage nel 1981 quando Osvaldo Finazzi aveva solo 23 anni, oggi è una realtà di 6.500 mq, 60 addetti, certificata UNI EN ISO 9001:2015 che produce valvole su disegno dei clienti per impianti chimici, petrolchimici, gas nucleare e dissalatori marini. «La politica aziendale è improntata nel rispetto dell'ambiente con l'utilizzo di prodotti biodegradabili senza additivi» - spiega Finazzi - Siamo dotati di impianti di ricircolo e filtraggio dell'aria in emissione controllata e sensibili allo smaltimento delle acque utilizzate nel ciclo produttivo». - www.finazziosvaldosrl.it



ALDOG® e ALCAT® di EUROCEREALI PESENTI: la sana alimentazione per cani e gatti

Azienda all'avanguardia, forte di un'esperienza trentennale e attenta al controllo dell'origine delle materie prime, Eurocereali Pesenti Srl si colloca nel mercato del pet food attraverso la ricerca della formulazione perfetta: un alimento sano studiato per l'ottimale benessere alimentare, con ingredienti selezionati, naturali e solo di origine italiana. La sua missione è esaltare gli ingredienti realizzando un alimento sano ed equilibrato per tutti i cani e l'obiettivo di portare in ogni casa la crocchetta giusta che soddisfi gli amici a quattro zampe. Nasce così Aldog®, ideato, prodotto e confezionato interamente in azienda, che offre al cliente del pet shop la tranquillità di sapere dove ha origine e cosa contiene ogni alimento scelto per il fedele amico. - www.al-dog.it



OROBOX: soluzioni monitorate e sicure di Artificial Intelligence per i processi di business

Guidata da Pietro Rota e Luca Antiga nasce nel 2009 con focus specifico nell'imaging medicale. Dal 2014 Orobix si posiziona tra le leading companies per l'ingegneria di soluzioni B2B basate sull'AI, con progetti in ambiti diversificati, prevalentemente medicale e manifatturiero. Scelge di approcciare in modo integrato la sfida dell'AI attraverso un modello di business volto alla fornitura di tecnologie e servizi che abilitino in maniera monitorata e affidabile l'applicabilità di questi strumenti innovativi ai processi aziendali. Concentrandosi proprio sull'AI a servizio dell'uomo, sviluppa un set di strumenti che permettono ai "non tecnici" di utilizzare dispositivi "con AI a bordo", nell'ottica di un'utilizzo dell'Artificial Intelligence che renda più efficace e performante l'attività lavorativa. - www.orobix.com



IRCA SERVICE è leader nella produzione e confezionamento di formulati per il settore chimico

Parte di un importante Gruppo del settore chimico, IRCA Service Spa dagli anni '70 offre un servizio a 360°: dallo sviluppo di prodotto e formulazione del packaging, fino alla gestione di tutti gli aspetti produttivi, logistici e distributivi. Lo stabilimento di Fornovo S.Giovanini è specializzato nella produzione di presidi medico chirurgici e biocidi con l'innovativa tecnologia della microincapsulazione - inclusione di uno o più principi attivi all'interno di microsfere di diametro compreso tra 2 e 5 micron - che consente di allungare l'efficacia residuale dei prodotti riducendone l'impiego. Attivati numerosi progetti di ricerca in degenza professionale, zootecnia e Food&Beverage. - www.ircaservice.com

