

Eredità. Risoluzione delle Entrate sull'attribuzione di un conguaglio

Divisioni di immobili con il valore catastale

Il regime del «prezzo» se si tratta di abitazioni

Angelo Busani

■ Le Entrate prendono in esame l'applicazione dell'imposta di registro alle divisioni (in particolare, divisioni ereditarie) nella risoluzione 136/E del 14 giugno: in quelle senza conguagli la base imponibile è data dal valore catastale dei beni divisi; per quelle con conguaglio vale invece il criterio del valore di mercato, almeno che, trattandosi di abitazioni, non sia applicabile il principio del «prezzo-valore». Varicordato che la tassazione dei contratti che hanno per oggetto beni immobili è molto cambiata dal 1° gennaio 2006: ■ prima è stato istituito (comma 497 dell'unico articolo della legge 266/05) il principio del «prezzo-valore», per il quale, indipendentemente dal prezzo dichiarato, nei contratti di vendita di abitazioni comprate da privati, la tassazione prende a

riferimento il valore catastale; ■ poi (articolo 35, comma 23-ter, Dl 223/06, legge 248/06) è stato stabilito che le disposizioni della legge di registro sulla non accertabilità dei valori dichiarati in misura pari o superiore alle rendite catastali aggiornate non si possono più applicare alle «cessioni» di immobili, a meno che si tratti di trasferimenti ai quali si applica il regime del «prezzo-valore».

In questo panorama vanno inquadrare le pratiche di divisione, la cui tassazione è così organizzata: ■ se c'è divisione senza conguaglio (cioè i beni assegnati a ciascun dividendente sono di valore pari al valore che i dividendi vantavano sulla massa comune), l'imposta di registro è pari all'1% del valore della massa divisionale; ■ se in sede di divisione emergono invece conguagli di un dividendente verso l'altro, per compensare la disparità di valore tra i beni assegnati a un dividendente (cosiddetta «quota di fatto») e la quota al medesimo spettante sull'intera massa («quota di diritto»), il conguaglio (se superiore al 5% del valore della quota «di diritto») è tassato come se fosse

una compravendita. Quindi non più con l'aliquota dell'1%, ma con quella del 7%, se si tratta di un'abitazione, insieme alle imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 3 per cento.

Alla luce delle novità normative, la base imponibile della divisione è data dal valore catastale dei beni divisi, oppure dal loro valore venale? Per il conguaglio tra un dividendente e l'altro, si può applicare il principio del «prezzo-valore»? Queste domande hanno una risposta non difficile:

● visto che il comma 23-ter impedisce la valutazione automatica alle «cessioni» di beni diverse da quelle per le quali si applica il «prezzo-valore», per le divisioni (che non sono «cessioni», cioè atti traslativi, ma atti dichiarativi) deve valere la regola dell'applicabilità della valutazione catastale (così il paragrafo 1.2 della circolare 6/E del 6 febbraio 2007);

● visto che il conguaglio divisionale è tassato come «cessione», se colui che lo paga è una persona fisica e il bene diviso è un'abitazione, non c'è ostacolo ad applicare al conguaglio il principio del prezzo-valore (e quindi tassando i conguagli paragonan-

do i valori «fiscali» e non i conguagli tra i valori «effettivi» dei beni divisi).

La risoluzione 136/E afferma dunque che «si deve escludere l'applicazione del criterio cd. "tabellare" alle divisioni senza conguaglio»: affermazione condivisibile solo se con l'espressione «escludere il criterio tabellare» (concetto non chiarissimo) si intende consentire la valutazione catastale. Inoltre, si afferma che «il criterio cd. "tabellare" è applicabile soltanto al conguaglio divisionale»; concetto che, anche in questo caso, è condivisibile solo se s'intende che, una volta tassata la divisione all'1%, sui conguagli si applica la tassazione della compravendita avendo come base imponibile il valore «reale» (e non quello «fiscale») dei conguagli. Fa però eccezione il caso della divisione tra privati che ha per oggetto abitazioni: qui, dovendosi applicare il principio del prezzo-valore, la base imponibile è il valore «fiscale», e non quello «reale», del conguaglio.

Di fatto, la divisione con la quale sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente la quota di diritto, è assimilata alla vendita limitatamente alla parte eccedente la quota di diritto.

DA GIOVEDÌ

PER I REVISORI
UNA RIVISTA
CON GUIDA E CD

Da giovedì prossimo sarà in edicola, in vendita abbinata con «Il Sole-24 Ore», il nuovo numero di «Sindaci & Revisori», il mensile dedicato agli esperti della contabilità e dei bilanci. Per questa uscita, alla rivista sono allegati un libro e un Cd rom dedicati al check up aziendale: una guida sintetica e pratica per tenere sotto controllo gli andamenti economici e finanziari dell'azienda, e un Cd-rom che contiene un software di analisi e simulazione. Mensile, libro e Cd rom saranno in vendita a 10 euro (da aggiungere al prezzo del quotidiano). Tema portante per questo numero di «Sindaci e revisori» è la revisione del patrimonio netto: l'analisi si concentra sul capitale sociale e sulle operazioni che possono dare luogo, nel corso dell'esercizio amministrativo, a variazioni in aumento o in diminuzione, a titolo gratuito od oneroso. Gli aspetti esaminati riguardano formazione, costituzione, operazioni societarie e relativi compiti e responsabilità di sindaci e revisori.

Lavori pubblici. Negate le agevolazioni sui mutui

Cassa depositi e prestiti senza sconti d'imposta

Renzo Parisotto

■ Le erogazioni di mutui e finanziamenti da parte della Cassa depositi e prestiti per l'esecuzione di opere, impianti e reti destinate a servizi pubblici, effettuate secondo l'articolo 5, comma 7, lettera b), del Dl 269/03, non possono fruire del regime agevolativo previsto dall'articolo 15 e seguenti del Dpr 601/73 (imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio-lungo termine). È questa la conclusione cui giunge l'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 137/E del 14 giugno 2007, rispondendo a un interpello formulato dalla stessa Cassa.

La Cdp ricorda che il titolo IV del Dpr 601/73 è denominato «agevolazioni per il settore del credito» per cui è necessario verificare la presenza di requisiti oggettivi (operazioni di finanziamento oltre il breve termine) e soggettivi (il finanziamento erogato da soggetti che svolgono istituzionalmente l'esercizio del credito).

L'interpellante ritiene sussistere sia il primo requisito, in quanto di norma il finanziamento è oltre i 18 mesi, sia il secondo, in quanto autorizzata a esercitare il credito nei confronti di enti/gestori pubblici ed essendo inoltre sottoposta a obblighi di vigilanza bancaria. In partico-

lare, la Banca d'Italia ha assoggettato la Cdp agli obblighi di riserva obbligatoria e di segnalazione statistica previsti dalla normativa comunitaria, includendo la stessa nella categoria degli enti creditizi.

L'Agenzia non condivide le conclusioni della Cassa considerando in particolare che:

■ le agevolazioni previste dal comma 24 dell'articolo 5 del Dl 269/03 sono applicabili solo alle attività di finanziamento previste dal comma 7, lettera a), e non anche quelle indicate nella lettera b);

■ non è consentito trovare nell'ipotesi prevista alla lettera b) quelle caratteristiche soggettive/oggettive richieste dall'articolo 15 del Dpr 601/73.

La Cdp non è qualificabile come banca (si veda Cassazione 6 luglio 1984, n. 6183) tenuto inoltre conto degli articoli 47 e 107 del Dlgs 385/93 (Tulb). In particolare, l'articolo 47, nel riferirsi a finanziamenti erogati da banche o dagli intermediari previsti dall'articolo 107, richiama «le disposizioni delle leggi di agevolazioni» e tali non possono essere quelle che rappresentano generiche agevolazioni tributarie in favore dell'attività finanziaria.

Ancora l'articolo 5, comma 24, del Dl 269/03 non prevede

un richiamo espresso alle agevolazioni previste dall'articolo 15 del Dpr 601/73, così come il Tulb prevede che l'attività bancaria sia contraddistinta dalla raccolta del risparmio tra il pubblico, e la Cdp non effettua raccolta del risparmio tra il pubblico. In questo senso depone anche un precedente parere dell'Avvocatura generale dello Stato per un intermediario iscritto all'elenco speciale

DISTINZIONE DECISIVA

Per l'amministrazione la Cdp non è assimilabile alle banche e deve essere esclusa dalle disposizioni riservate al settore

previsto dall'articolo 107 Tulb. L'Agenzia conclude ricordando come fosse stata proposta, nella stesura della Finanziaria 2006, un'integrazione dell'articolo 5 del Dl 269/03 mediante l'inserimento di un nuovo comma 24-bis destinato a estendere alla Cassa e, in particolare, alle operazioni previste alla lettera b), le agevolazioni indicate dagli articoli 15 e seguenti del Dpr 601/73. Il mancato recepimento della proposta conferma l'orientamento delle Entrate.

Territorio. Definito dall'Agenzia il formato dei modelli

La pubblicità immobiliare adegua le procedure online

Franco Guazzone

■ Con una serie di provvedimenti firmati dal direttore dell'agenzia del Territorio e dal capo dipartimento per gli Affari di giustizia del ministero della Giustizia (14 giugno 2007, in «Gazzetta Ufficiale» 139 del 18 giugno; 6 dicembre 2006; 14 marzo 2007) è stato definito il nuovo formato stampa delle note di trascrizione, iscrizione e

NUOVE MODALITÀ

Approvati i tracciati destinati ai soggetti obbligati a richiedere la registrazione in termine fisso

annotazione dei servizi di pubblicità immobiliare. L'obiettivo è quello di adeguare il formato alle procedure telematiche, relative anche a nuove tipologie di atti (denunce di successione e così via) e di soggetti (mediatori immobiliari i cui identificativi sono citati negli atti). Sono state così modificate le specifiche tecniche del provvedimento di dicembre 2006, mentre

con l'ultimo, di questo mese, sono stati aggiornati i modelli.

La nuova automazione dei servizi di pubblicità immobiliare fa capo a un sistema centralizzato, presso l'Anagrafe tributaria, strutturato in base alla competenza territoriale dei 136 uffici circoscrizionali o sezioni staccate. I nuovi modelli saranno utilizzati negli adempimenti dei soggetti previsti dall'articolo 10, comma 1, lettera b), del Dpr 131/86, obbligati a richiedere la registrazione in termine fisso: in particolare, notai, ufficiali giudiziari, segretari o delegati della pubblica amministrazione e altri pubblici ufficiali, per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati.

Peraltro, mentre le note su supporto informatico o trasmesse online dovranno essere redatte in conformità alle specifiche tecniche del provvedimento del 6 dicembre 2006, quelle su supporto informatico potranno essere redatte con le specifiche del 10 marzo 2005 fino alla data stabilita dal direttore del Territorio.

In un lungo allegato al provvedimento del 14 giugno 2007 è riportato il contenuto delle no-

te: a) di trascrizione, sezione A, dati relativi al titolo, alla convenzione, alla successione, altri dati; sezione B immobili, Comune, tipo di catasto, dati identificativi catastali e così via; sezione C soggetti, dati anagrafici delle persone fisiche o giuridiche e codice fiscale; sezione D, altre informazioni e dati riepilogativi; b) di iscrizione, sezione A, dati del titolo, dati relativi all'ipoteca, tasso di interesse annuo, spese; sezione B immobili, Comune, tipo di catasto, identificativo catastale, consistenza, indirizzo eccetera; sezione C soggetti verso i quali vengono eseguite iscrizioni; sezione D, ulteriori informazioni e riepilogativi; c) di annotazione, sezione A, dati relativi al titolo, all'annotazione, altri dati e riepilogativi; sezione B, dati relativi agli immobili; sezione C, dati relativi ai soggetti, ulteriori informazioni e dati statistici riepilogativi.

Infine, con un provvedimento del 15 giugno 2007, viene attivata la nuova automazione del servizio di pubblicità immobiliare dal 20 giugno prossimo, per l'ufficio provinciale di Bologna.

matica delle regole operative applicabili all'istituto, sia dal punto di vista delle imposte indirette, che dell'imputazione e qualificazione del reddito. Il documento dedicato a questa ricostruzione, una volta completato sarà presentato all'amministrazione fiscale, per aprire un dialogo sull'attuazione della norma della Finanziaria. Senza dimenticare, ricorda Lupoi, che mancano certezze anche in materia di regole contabili.

E se il mondo del trust sembra quasi un fatto esoterico rispetto a temi di più stringente attualità, come per esempio quello degli studi di settore, a sottolineare il collegamento è intervenuto il delegato fiscale del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, Roberto D'Imperio, per il quale va evitata la tentazione di lasciare nell'incertezza gli operatori, salvo poi mettere in atto strette interpretative successive. «Il Fisco» ha ricordato D'Imperio — deve rendersi conto che il trust non è un espediente pericoli furti che vogliono evadere, ma uno strumento per assicurare una fetta del proprio patrimonio rispetto ad alcuni eventi sfavorevoli che si possono realizzare. Criteri di tassazione chiari, come quello della tassazione in capo al trust, porterebbero anche più entrate all'Eriaro».

Le novità del 2007. Circolare in arrivo

Gli operatori alle prese con i pregiudizi sul trust

Antonio Criscione

NOVARA. Dal nostro inviato

■ Acquisito il riconoscimento fiscale dell'istituto del trust, avvenuto con la Finanziaria 2007, il mondo degli esperti e degli operatori guarda oltre. Ovvero alla possibilità di un'interpretazione dell'amministrazione finanziaria che renda utilizzabile concretamente questo istituto senza essere caratterizzata semplicemente dalla diffidenza, dettata dall'equazione trust uguale evasione. Anche perché una circolare dell'agenzia delle Entrate sul trust potrebbe essere licenziata nel giro di qualche settimana, almeno secondo le prime indiscrezioni circolate, e potrebbe dare chiarimenti ai contribuenti, come la possibilità di scontare le imposte indirette, subito al momento del conferimento di un immobile al trust, scontando le franchigie previste per i familiari.

L'annuncio della circolare è stato dato durante una tavola rotonda svoltasi all'università del

Piemonte orientale, a Novara, con la partecipazione, tra gli altri, dei professori Augusto Fantozzi e Maurizio Lupoi, esperto storico di questa materia.

Proprio da Fantozzi è venuta l'avvertenza che l'introduzione di istituti complessi, mutuati da ordinamenti di *common law*, si presta a interventi legislativi che spesso complicano la situazione piuttosto che chiarirla. «E le soluzioni adottate — ha affermato Fantozzi — finiscono inevitabilmente per deludere sia i sostenitori dell'istituto che l'amministrazione finanziaria». Ha ricordato Fantozzi: «La disciplina dettata dalla Finanziaria è lontana dal disegno di legge che era stato elaborato nella passata legislatura, ma in ogni caso un passo importante è stato fatto, con l'individuazione di due pilastri fondamentali, i trust con beneficiario individuato e quelli senza beneficiario individuato».

L'Associazione per il trust in Italia, che fa capo a Lupoi, ha presentato una ricostruzione siste-



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa

LE RESPONSABILITA' DEL NOTAIO

EVOLUZIONE GIURISPRUDENZIALE E ANALISI DI CASI CONCRETI

Rapallo (Portofino Coast) 5 – 6 Luglio 2007 - Excelsior Palace Hotel

Prima giornata - Giovedì 5 Luglio 2007
Introduzione dei lavori
(Prof. Luigi Scotti - Sottosegretario Ministero della Giustizia)

- La responsabilità del Notaio come garanzia di efficienza delle contrattazioni
(Prof. Notaio Umberto Morello - Università di Milano)
- La responsabilità del Notaio, il nesso di causalità e il risarcimento del danno
(Cons. Roberto Michele Triola - Corte di Cassazione)
- La responsabilità del Notaio nell'attività di consulenza delle parti con particolare riferimento alla contrattazione preliminare e agli atti societari
(Prof. Notaio Umberto Morello - Università di Milano)
- La responsabilità del Notaio in presenza di clausole nulle, annullabili e vessatorie nell'atto notarile: contenuti, sanabilità e risarcimento del danno
(Prof. Avv. Francesco Galgano - Università di Bologna)
- La responsabilità del Notaio per mancata o inesatta verifica dei dati nei registri immobiliari e nei registri catastali
(Notaio Pietro Boero - Coredi Piemonte - Valle d'Aosta)
- Le responsabilità del Notaio in relazione ai requisiti formali e sostanziali degli atti di trasferimento immobiliare
(Notaio Luca Iberati - Notaio in Milano)
- La responsabilità del Notaio per violazione dell'obbligo di esecuzione della pubblicità immobiliare
(Prof. Notaio Angelo Chianale - Università di Torino)
- La responsabilità del Notaio nel ricevimento delle volontà testamentarie e successorie, nella redazione di patti di famiglia o altri progetti divisionali fra eredi
(Prof. Avv. Giuseppe Amadio - Università di Padova)
- La responsabilità del Notaio nella verbalizzazione delle deliberazioni assembleari e nell'iscrizione di atti societari nel registro delle imprese
(Cons. Renato Rordorf - Corte di Cassazione)
(Notaio Angelo Busani - Notaio in Milano)

Seconda giornata - Venerdì 6 Luglio 2007

- Il dovere del Notaio di prestare adeguata consulenza fiscale: contenuti e profili di responsabilità
(Prof. Notaio Andrea Fusaro - Università di Genova)
- La responsabilità del Notaio nell'accertamento dell'identità delle parti
(Cons. Angelo Spirito - Corte di Cassazione)
- La responsabilità del Notaio nell'accertamento dei poteri di rappresentanza legale e volontaria
(Cons. Bruno Spagna Musso - Corte di Cassazione)
- La responsabilità penale del Notaio: falso ideologico e falso materiale
(Prof. Avv. Carlo Federico Grosso - Università di Torino)
- La responsabilità del Notaio nell'attuazione della normativa anticirclaggio e il relativo sistema sanzionatorio
(Prof. Gaetano Caputi - Ministero dell'Economia e delle Finanze)
(Dott. Luigi Orsi - Tribunale di Milano)
- Norme deontologiche e responsabilità disciplinare del Notaio
(On. Prof. Pierluigi Mantini - Camera dei Deputati)
(Notaio Gian Franco Condò - Notaio in Lecco)
- Il nuovo procedimento disciplinare notarile e il relativo sistema sanzionatorio
 - Le finalità e i contenuti principali del nuovo procedimento disciplinare
 - (Dott. Fausto Basile - Ministero della Giustizia)
 - Il potere di iniziativa disciplinare del Conservatore notarile ai sensi del nuovo art. 153 della Legge Notarile
 - (Dott. Mario Molinari - Archivio Notarile di Milano)
 - La composizione e il funzionamento delle Coredi
 - (Notaio Maria Claudia Andriani - Coredi Lazio)

Conclusione dei lavori
(Prof. Luigi Scotti - Sottosegretario Ministero della Giustizia)

Ai Notai che parteciperanno all'intero progetto verranno riconosciuti 15 crediti formativi professionali (CFP)

Per ricevere il programma completo ed iscrizioni rivolgersi a: **PARADIGMA srl - Via Viotti 9 - 10121 Torino**
Tel. 011/538686/7/8/9 r.a. - 5613658 - 5617026 - fax 011/5621123 - 5611117 - 540279
www.paradigma.it info@paradigma.it

I partecipanti potranno formulare, al termine di ogni relazione, quesiti che saranno approfonditi in sede di seminario.