

# NORME E TRIBUTI

a pag. 22 | **RIFORMA IRES.** Lo scioglimento dei gruppi al bivio delle perdite nel consolidato

a pag. 22 | **CONDONO EDILIZIO.** Il doppio perdono può battere l'altolà della Cassazione

a pag. 23 | **DIVIETO DI FUMO.** Tre possibilità per i ricorsi contro le multe

LA MANOVRA 2005 ■ La «minimum tax» sulle locazioni rischia di produrre effetti imprevisi a causa dei calcoli

## Gli affitti nella babele delle tasse

I recenti aumenti dei «moltiplicatori catastali» all'origine di differenze ingiustificate per lo stesso tipo di immobile

La legge finanziaria per il 2005 tenta di costruire un argine verso il diffuso malcostume di occultare in tutto o in parte la base imponibile discendente dai contratti di locazione, e quindi sia ai fini dell'imposta di registro sia ai fini Ires. Ma creando una incredibile serie di complicazioni: l'utilizzo del sistema dei "valori catastali" ha infatti effetti imprevisi e, per la stessa casa, il "valore catastale" può cambiare sensibilmente.

**L'imposta di registro.** Il comma 341 dispone che non è soggetto ad accertamento il canone di locazione relativo a immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti dal contratto in misura non inferiore al 10% del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, della legge di registro (Dpr 131/1986), vale a dire il prodotto che risulta dalla moltiplicazione della rendita catastale per i noti coefficienti di rivalutazione.

**L'Irpef.** Il comma 342 dispone, in tema di accertamento delle imposte sul reddito dei fabbricati, che non si procede ad accertamento se i redditi di fabbricati derivanti da locazione siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15 per cento) e il 10% del valore dell'immobile; quest'ultimo non è il valore venale, ma il valore sempre determinato mediante l'applicazione dell'articolo 52, comma 4, del Dpr 131/1986.

**Contratti «concordati».** Il comma 343 dispone che le norme appena riferite non si applicano ai contratti di locazione stipulati con il sistema dei «contratti concordati».

**Il «valore catastale».** Il sistema di valutazione catastale dei beni immobili serve a stabilire un valore dell'immobile che il fisco

### Accertamento ordinario per chi non si adegua

La Finanziaria 2005 introduce nell'ordinamento tributario due norme (l'articolo 41-ter del Dpr 600/72 e l'articolo 52-bis del Dpr 131/86) che prevedono una sorta di minimum tax per la determinazione del reddito dei fabbricati locati.

Le norme (si veda l'articolo a fianco) statuiscano una regola, almeno in apparenza, molto semplice: ai contribuenti che dichiarano un reddito derivante dalla locazio-

agli elementi segnalati dall'anagrafe tributaria. Le nuove disposizioni si applicano solo alla locazione dei fabbricati, urbani e non.

La norma, diversamente da analoghe disposizioni del passato (si pensi alla minimum tax degli anni 90 o alle disposizioni sulle società di comodo), non pone obblighi nei confronti del contribuente: se questi si adegua godrà dei benefici indicati, se non si adegua gli uffici non potranno procedere ad alcuna riliquidazione di tipo automatico, ma dovranno procedere con accertamenti di tipo ordinario. Le disposizioni si applicano a imposte sul reddito, imposta di registro e, per effetto di quanto indicato all'articolo 25 del decreto legislativo 446/97, all'Irap, ma non ai fini Iva, e riguardano tutti i contribuenti (persone fisiche o società).

Per gli aspetti operativi il conteggio è abbastanza semplice: basta porre a confronto l'85% del canone di locazione risultante dal contratto con il 10% del valore del fabbricato determinato con le regole dell'imposta di registro (valore catastale rivalutato con moltiplicatori differenti in

ragione del fabbricato). Gli esempi nella pagina riguardano un'abitazione. Ipotizzando invece la locazione di un ufficio a Roma (canone annuo pari a 20mila euro e valore catastale di 2.897 euro), cambiano i moltiplicatori e il calcolo è questo:

■ canone da dichiarare ai fini Irpef fino al 31 dicembre 2004: 20.000 per 85% = 17.000 euro;

■ canone "minimo" dal 1° gennaio 2005: con una rendita di 2.897 euro, rivalutata del 5% (quindi 3.042 euro) e ulteriormente moltiplicata per 50 si ha un "valore catastale" di 152.092 euro, cui corrisponde un valore minimo locativo (10%) di 15.209 euro;

In questa situazione il minimo da dichiarare sarebbe 15.209 euro, circa l'11% in meno.

Viene, infine, introdotta una norma che tende a contrastare l'evasione nel settore: nel caso di unità immobiliare per la quale non vi siano contratti registrati si presume, salvo prova contraria, l'esistenza della locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti a quello di accertamento; il canone è determinato applicando il 10% al valore dell'immobile.

Le novità sono in vigore dal 1° gennaio 2005 per tutti i contratti, anche già in corso: le conseguenze sono, ai fini Irpef, che nelle dichiarazioni da presentare nel 2006 potranno già essere indicati i canoni "adeguati".

EMANUELE PISTONE

#### SUL SOLE-24 ORE DEL LUNEDÌ

#### Fisco & immobili sotto la lente

Le novità della Finanziaria e una mini-guida al 36%

ne dei fabbricati non inferiore a una certa soglia minima (il maggiore importo tra l'85% del canone di locazione e il 10% del valore dell'immobile) è concesso un "salvadito" per gli accertamenti. Infatti nei confronti di coloro che intendono adeguarsi a tale importo minimo non saranno applicabili alcune disposizioni del Dpr 600/73: articolo 32, comma 1, numero 7 (indagini bancarie); articolo 38 (accertamento sintetico); articolo 40 (rettifica delle dichiarazioni dei soggetti diversi dalle persone fisiche); articolo 41-bis (accertamento parziale in base

non possa contestare. Vediamo dunque come si procede al calcolo della valutazione automatica, su cui si applicherà poi il 10% (si veda l'altro articolo nella pagina).

Anzitutto si prende in considerazione la rendita catastale attribuita ad un determinato bene immobile; poi si rivaluta detta rendita (legge 662/96) del 5 per cento (per la rendita catastale dei fabbricati) oppure del 25 per cento (per i redditi dominicali dei terreni); da ultimo si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti moltiplicatori dettati dal Dm del 14 dicembre 1991:

75 per i terreni; 34 per i fabbricati C/1 (i negozi) ed E; 50 per i fabbricati A/10 (uffici) e D (opi-

#### Il gioco delle basi imponibili

Come varia il "valore catastale" a seconda del tipo di imposta e di immobile

■ **Imposta di registro (non prima casa).** Prendendo, per esempio, a riferimento un'abitazione con rendita catastale di 2.000 euro, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato moltiplicato per 120, ottenendo 252.000. Il "canone minimo", pari al 10% del "valore catastale", è 25.200 euro

■ **Imposta di registro (prima casa).** La rendita catastale (2.000 euro) va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 110, ottenendo il risultato di 231.000. Il "canone minimo" è di 23.100 euro

■ **Irpef.** La rendita catastale (2.000 euro) va aggiornata del 5% (risultato 2.100); a questo prodotto va applicato il moltiplicatore 100; si ottiene 210.000 euro. Il "canone minimo" è 21.000 euro

fici); 100 per tutti gli altri fabbricati e, quindi, in particolare, per le abitazioni. Ma è proprio qui che nascono i problemi.

Perché con la Finanziaria 2004 (legge 350/2003) è stato disposto (ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e quindi

né ai fini Iva, né ai fini Ici e Irpef/Ires), proprio l'aumento dei moltiplicatori delle rendite catastali, e precisamente una loro rivalutazione del dieci per cento. Non basta: con la legge 191/2004 (e sempre ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale) è

stata sancita (ma solo con riguardo solo a tutti gli immobili diversi dalla «prima casa»), un'ulteriore rivalutazione (elevando il 10% della Finanziaria 2004 al 20 per cento) dei moltiplicatori indicati nel Dm del 14 dicembre 1991.

**I nuovi moltiplicatori.** Nel concreto, quindi, ora si ha il seguente panorama di «basi imponibili» a seconda della situazione:

a) imposta di registro per locazioni ma anche atti traslativi aventi ad oggetto tutti gli immobili diversi dalla «prima casa»: il «valore catastale» si calcola applicando alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione (del 5% per i fabbricati) e moltiplicando il prodotto così ottenuto con i coeffi-

Lotta all'evasione / Gli altri provvedimenti

ROMA ■ Non ci sono solo gli affitti nel mirino del Fisco. È vero che dall'evasione sui redditi da locazione l'agenzia delle Entrate spera di fare una buona raccolta, soprattutto dopo aver avviato controlli a tappeto, quest'estate, nei centri universitari e turistici della Toscana. Ma nella Finanziaria 2005 sono chiamate a raccolta anche le forze dell'agenzia del Territorio.

Lo scopo della "minimum tax" sugli affitti, duramente contestata dai proprietari e che inesorabilmente porterà a enormi complicazioni e a una massa di ricorsi (si veda anche «Il Sole-24 Ore» del 1°, 8 e 25 ottobre 2004), è infatti di costringere i proprietari che hanno regolarmente registrato i contratti a pagare le tasse su ciò che il Fisco ritiene sia un

affitto congruo. Ma nella stessa norma c'è già un'altra disposizione che dovrebbe spingere all'emersione chi non paga le imposte: in caso di mancata registrazione il canone è pari almeno al 10% (si veda l'altro articolo nella pagina).

Ma il problema è che non si capisce bene come applicare questa disposizione, dato che la stessa Finanziaria 2005 stabilisce la nullità del contratto di locazione non registrato: si dovrebbe-

ro quindi chiedere le imposte su un contratto che non è mai esistito. Un bel busillis civilistico-fiscale in più da risolvere e di cui forse le Entrate non sentivano la mancanza.

**Dati telematici da aziende e Comuni**

stavano nei cassetti degli enti interessati e che invece dovranno affluire obbligatoriamente all'Anagrafe tributaria; i Comuni invieranno quelli relativi a dichiarazioni di inizio attivi-

tà e permessi di costruire, le aziende erogatrici di servizi quelli relativi ai contratti di gas, acqua e telefono, insieme ai dati catastali degli immobili interessati.

Con i dati dei Comuni sarà possibile intervenire sulle imprese che effettuano i lavori in nero, ma non solo. Insieme alle dichiarazioni dei redditi, opportunamente incrociati con i dati delle aziende erogatrici, faranno emergere gli immobili dove proprietario e utilizzatore (intestatario di almeno un contratto di fornitura) non coincidono. E a questo punto sarà possibile al Fisco andare a colpo sicuro per colpire chi ha la casa affittata ma non lo

ha dichiarato. Ci sarebbe da chiedersi perché finora, pur avendo da anni a disposizione i dati sulle forniture elettriche, il Fisco non ha mai voluto intervenire.

**La denuncia antiterrorismo. Scomparso, di fatto, il meccanismo fin qui seguito (si veda anche «Il Sole-24 Ore» di ieri) per la denuncia di cessazione dei fabbricati (Dl 59/78). La denuncia obbligatoria alla Ps verrà presentata telematicamente alle Entrate, che la "girerà" all'Interno dopo**

averne registrato i dati. Peccato che questo modello non ci sia, che la norma sia in vigore da otto giorni e che il termine per la comunicazione sia di 48 ore. Ma dato che la registrazione del contratto di locazione o compravendita «tiene luogo» della comunicazione stessa, di fatto ora, se il proprietario non ottempera, sarà il Catasto stesso a intervenire (c'è da chiedersi con quali forze, dato il riscatto organico), con spese però a carico dell'interessato.

**Case «fantasma», il Catasto darà la rendita**

i termini si allungano, allineandosi con quelli fiscali. All'adempimento sono tenute anche le agenzie immobiliari, coinvolte direttamente anche se in modo non troppo

chiaro (la norma parla infatti di «cessioni di cui i predetti soggetti hanno avuto diretta conoscenza») in un'operazione antievasione.

**Catasto in campo.** I Comuni potranno chiedere all'agenzia del Territorio, oltre alla "correzione" dei classificamenti troppo al disotto dei valori di mercato, anche di trasmettere le mappe catastali per il calcolo della metratura ai fini della tassazione. E soprattutto potranno chiedere ai proprietari di edifici costruiti o ampliati ma non denunciati in Catasto, di presentare gli «atti di aggiornamento». Se il proprietario non ottempera, sarà il Catasto stesso a intervenire (c'è da chiedersi con quali forze, dato il riscatto organico), con spese però a carico dell'interessato.

SAVERIO FOSSATI

PRELIEVO SOTTO ACCUSA

## Sul nodo Tfr nuovo tentativo «bipartisan»

ROMA ■ Il rapporto fra prelievo fiscale sul Tfr e revisione della tassazione personale torna all'attenzione della politica. Sulla penalizzazione che la rimodulazione delle aliquote continua a comportare per la liquidazione dei trattamenti di fine rapporto più bassi (evidenziata ancora sul Sole-24 Ore di ieri alla luce anche delle nuove disposizioni contenute nella Finanziaria 2005), si annunciano, infatti, iniziative sia da parte della maggioranza che dell'opposizione.

Già dalla settimana prossima preannuncia un intervento Giorgio Benvenuto (Ds) che è stato primo proponente di un disegno di legge per risolvere il problema in relazione al primo modulo della riforma fiscale che è stato approvato pressoché all'unanimità alla Camera (AC3705) e poi non è stato più ripreso al Senato. Ma anche Maurizio Leo (An) sottolinea la necessità di intervenire al più presto.

La questione del Tfr si è posta a seguito dell'approvazione del cosiddetto primo modulo della riforma fiscale, con l'innalzamento dell'aliquota minima dal 19 al 23 per cento. La Finanziaria 2003 (che rimodulava le aliquote per la prima volta), conteneva una serie di elementi di "salvaguardia" (dall'omonia clausola fino alla "no tax area") che, però, non si applicavano ai redditi sottoposti a tassazione separata come nel caso del Tfr. La situazione non è stata risolta neppure con il secondo intervento sulle aliquote Irpef.

Secondo Benvenuto «si tratta di un bell'imbroglione. Il 2003 e il 2004 sono stati mandati praticamente in cassetto dal Governo, nonostante gli impegni assunti. Ora con il 2005 il problema si complica, perché continua la sperequazione per le liquidazioni medio basse». Per questo motivo, Benvenuto annuncia che già martedì prossimo presenterà un'interrogazione: «Una volta ottenuta la risposta — dice — presenteremo una risoluzione, sperando di riuscire a risolvere questa annessa questione».

A fare riferimento alla proposta Benvenuto è anche Maurizio Leo che ricorda come «alla Camera è stata approvata con l'accordo di maggioranza e opposizione una proposta di legge per eliminare questa sperequazione. La proposta ora è ferma al Senato e spero che il provvedimento venga in qualche modo riesumato. Il problema deve essere risolto».

C'è, però, una questione di copertura. Il sottosegretario all'Economia, Daniele Molgora, nella risposta alla Camera a un'ennesima interrogazione di Benvenuto, aveva spiegato come, pur essendo allo studio una soluzione, si dovesse «comunque tener conto della complessità della materia» e come si fosse «vincolati alle disponibilità di bilancio derivanti dalla stima dell'eventuale conseguente minor gettito».

Secondo le stime illustrate da Benvenuto in gioco ci sono somme ingenti. «Il maggior prelievo — afferma il parlamentare Ds — ammonta, secondo le stime della Ragioneria, a circa mille miliardi di lire l'anno, per il 2003 e il 2004. Con l'anno nuovo e con la modifica delle aliquote penso che si arriverà a 800 miliardi l'anno».

Il progetto di legge sul Tfr era stato presentato alla Camera nel febbraio 2003 ed era stato approvato nel luglio dello stesso anno, praticamente all'unanimità (su 447 presenti c'era stato un solo astenuto e due voti contrari, mentre 444 erano stati i voti favorevoli). Tramesso al Senato nell'agosto 2003, il Pdl si è, però, arenato per i problemi di copertura che avrebbe comportato. E ora il tema ritorna all'ordine del giorno.

ANTONIO CRISCIONE



Maurizio Leo (Imagoeconomica)



Giorgio Benvenuto (Fotogramma)

## In campo Entrate e Territorio

DIRETTIVA ROYALTIES ■ Italia in ritardo sul regime per le somme corrisposte a società Ue

## Interessi, stop al credito d'imposta

Ma ancora all'appello lo schema di decreto legislativo che recepisce la direttiva comunitaria sul regime tributario di interessi e canoni corrisposti a società Ue. Il ritardo del provvedimento (i cui contenuti sono stati anticipati sul Sole-24 Ore del 17 agosto) non è da imputare a correzioni migliorative al testo, ma a semplici problemi di "cassa": il nuovo regime comporta infatti una significativa perdita di gettito che deve, quindi, essere coperta. In attesa di trovare le risorse, aumentano però le difficoltà per le imprese con società madre o consociate residenti in Stati Ue.

La direttiva (n. 2003/49/CE del 3 giugno 2003) prevede, in presenza di requisiti soggettivi e oggettivi, l'esenzione dalle imposte su interessi e canoni corrisposti a società consociate Ue. Pertanto, i so-

stituti d'imposta possono, sotto la propria responsabilità, omettere la ritenuta a titolo d'imposta sui compensi erogati alle società che hanno i requisiti previsti e necessariamente documentati. Questa disposizione, in base alla direttiva, avrebbe dovuto entrare in vigore dal 1° gennaio 2004.

Molto opportunamente il decreto prevede, in una norma transitoria, l'applicazione retroattiva e la possibilità di rimborso tramite il sostituto d'imposta delle ritenute operate su interessi e royalties corrisposti nel 2004 fino alla data in vigore del decreto. Si pongono, tuttavia, due problemi.

In primo luogo, i sostituti devono adottare per il recupero delle ritenute la compensazione orizzontale, con limite annuo di 516.456 euro, spesso insufficiente e già

esaurito. Pertanto, i sostituti potrebbero essere obbligati alla restituzione, rimanendo a credito nei confronti dell'Erario. È, dunque, necessario che il limite venga derogato o che sia resa possibile la compensazione interna prevista per le ritenute.

#### Germania e Austria pronte a fermare i benefici

La seconda questione riguarda l'applicazione temporale della direttiva e, di conseguenza, dei rimborsi che si manifesta in contrasto con lo spirito della direttiva. Infatti, la bozza del decreto legislativo prevede che l'esenzione si applica a interessi e a canoni "maturati"

dal 1° gennaio 2004, in contrasto con il generale principio di cassa previsto per le ritenute non solo in Italia, ma anche all'estero. In altre parole, i canoni relativi al 2003, pagati nel 2004, continuano a essere soggetti a ritenuta e l'imposta già trattenuta all'atto del pagamento non può essere restituita. Come spiegare questa attuazione limitativa alla "mamma" o "sorella" comunitaria che sta aspettando i pagamenti sospesi in attesa dell'esenzione?

I problemi sono reali e non solo teorici, visto che l'amministrazione finanziaria estera non sarà disposta a concedere il credito d'imposta su ritenute che il Fisco italiano, in base alla direttiva, non è più autorizzato a chiedere. Infatti, per interessi e canoni le Convenzioni prevedono solitamente il si-

stema del credito d'imposta. I compensi dovranno essere compresi nel reddito imponibile nello stato di residenza con accredito totale o parziale dell'imposta pagata all'estero. In violazione della direttiva uno dei due soggetti, la beneficiaria estera o il sostituto italiano, dovranno subire una doppia imposizione; a motivo dell'attuazione "asincrona" della direttiva in Italia per il transitorio si potranno trovare in una situazione peggiore che ante direttiva.

Anche la Germania non ha ancora recepito la direttiva, ma con una circolare del 26 aprile scorso si concede l'applicazione anticipata anche in considerazione della costante giurisprudenza comunitaria che giustifica l'applicazione diretta delle direttive qualora contenga una normativa circostanziata. In tale contesto si prevede l'applicazio-

#### Così cambia il sistema

Sintesi del funzionamento della direttiva su interessi e canoni

■ **La direttiva.** La norma europea stabilisce che i pagamenti di interessi e canoni tra società consociate residenti in due Paesi Ue debbano essere esenti da imposizione nello Stato della "fonte". Il provvedimento avrebbe dovuto essere attuato dal 1° gennaio 2004

■ **La finalità.** La direttiva ha la finalità di eliminare le distorsioni connesse all'applicazione di ritenute alla fonte sui pagamenti di interessi e canoni e di evitare le complesse procedure per il recupero delle imposte pagate all'estero dai residenti. L'esenzione "alla fonte" riguarderà i pagamenti tra consociate di Stati membri diversi nonché tra stabili organizzazioni di queste società

■ **Il recepimento.** L'Italia non ha ancora adottato il Dlgs per il recepimento della direttiva. Il provvedimento, predisposto in bozza dal ministero dell'Economia, è stato bloccato in quanto devono essere reperite le risorse a copertura della perdita di gettito

■ **Gli effetti.** Con l'attuazione della direttiva, il beneficio potrà essere utilizzato dalle sole società di capitali (contribuenti soggetti all'Ires). L'esenzione per interessi e canoni spetta a condizione che la società (consociata/stabile organizzazione) sia il beneficiario effettivo dei pagamenti

ne dell'esenzione sui compensi pagati dal 1° gennaio 2004, senza distinzione tra maturato e pagato. Più veloce e precisa è stata l'Austria. La direttiva è stata recepita con la legge fiscale 2003 (Abga-

benänderungsgesetz), entrata in vigore il 20 dicembre 2003, disponendo che la norma vale per i pagamenti di interessi e canoni effettuati dopo il 31 dicembre 2003. Sia l'amministrazione finanzia-

ria tedesca che quella austriaca hanno già fatto sapere, intanto in modo informale, che non riconosceranno il credito d'imposta per ritenute su pagamenti infragruppo pervenuti dall'Italia nel 2004, perché ritenuti in contrasto con la nuova direttiva, confermando così i problemi sopra evidenziati. Unico rimedio secondo l'amministrazione tedesca per evitare la doppia imposizione è l'adozione della "procedura amichevole". Considerati i tempi di tale procedura e poi quello dei rimborsi, i danni per le imprese sono inaccettabili.

È, dunque, necessario trovare un'attuazione della direttiva in sintonia con gli altri Stati europei per evitare problemi di doppia imposizione e di discriminazione, fuori di nuovo contenzioso alla Corte di giustizia.

WALTER GROSSMANN