

FISCO E IMMOBILI ■ Fino al 1° agosto è possibile regolarizzare la posizione pagando la sanzione del 3,75%

Ici, cinque giorni per ravvedersi

L'omesso o parziale versamento può essere sanato anche entro un anno con la maggiorazione del 6%

Scade il 1° agosto il termine per il ravvedimento operoso Ici, con l'applicazione di una mini-sanzione. Il termine ordinario scade il 30 luglio che, però, è sabato. Quindi, il versamento è rinviato al primo giorno successivo non festivo. La regola-

richiede particolari adempimenti, poiché si risolve nell'effettuare il pagamento omesso ovvero nell'integrare quello tardivo, aggiungendovi sanzioni e interessi. La norma consente di conseguire la regolarizzazione entro il termine breve di trenta giorni

Il meccanismo si riferisce all'acconto che va pagato per fine giugno

Doppio percorso

La bussola per la regolarizzazione



dalla data della commissione della violazione. Gli interessi devono essere computati nella misura del saggio legale, con maturazione a giorno di ritardo. Non si applica, invece, la disciplina ordinaria della maturazione degli interessi per semestre compiuto.

Il perfezionamento della regolarizzazione è legato al pagamento di intero del debito tributario, incluso sanzioni e interessi. L'articolo 13 richiede il versamento contestuale del dovuto, entro i termini di legge, che variano a seconda del tipo di violazione. Se la scadenza è di trenta giorni, il pagamento deve avvenire per intero non oltre questo termine, anche se in momenti diversi: ad esempio, in un primo tempo si corrisponde il tributo e successivamente si versano gli interessi e le sanzioni.

Nei casi in cui sono possibili scadenze diverse per la regolarizzazione, come per gli omessi versamenti, per i quali la norma

prevede la doppia opportunità dei trenta giorni dalla scadenza originaria e della dichiarazione relativa all'annualità in cui è commessa la violazione, il momento in cui si ritiene perfezionato il ravvedimento è quello in cui è stato effettuato l'ultimo pagamento. Se questo è intervenuto oltre il primo termine (ad

esempio, trenta giorni), si applicherà la disciplina della scadenza successiva, con maggiorazione quindi della sanzione.

Se la regolarizzazione non avviene entro i termini, con il pagamento del tributo dovuto, degli interessi e della sanzione, in sede di liquidazione si applicherà la sanzione nella misura prevista

dalla legge (30% sull'imposta che risulta dovuta).

■ **La scelta del Comune.** La materia delle sanzioni tributarie costituisce un limite all'esercizio del potere regolamentare dell'ente locale. Tuttavia, l'articolo 50 della legge 449/97 attribuisce sia al Comune sia alla Provincia il potere di disciplinare delle ulteriori fattispecie di ravvedimento operoso. Quindi, con regolamento, possono essere ampliate le ipotesi di ravvedimento già previste. Naturalmente il trattamento sanzionatorio previsto dalla legge statale può essere solo migliorato.

Ciascun ente potrà ampliare i termini per il ravvedimento, accettando i versamenti e le dichiarazioni tardivi anche a distanza di due o tre anni dalla scadenza originaria, a seconda delle previsioni risultanti dalla disposizione regolamentare. La ratio è quella di incentivare gli adempimenti spontanei e la collaborazione con il Fisco locale.

A CURA DI

SERGIO TROVATO

La Cassazione / I paletti per le variazioni

L'inagibilità non è retroattiva

Con la sentenza 13230 del 20 giugno 2005, la Corte di cassazione ha stabilito che la variazione della rendita catastale, relativa al fabbricato inagibile, non ha effetto retroattivo. La richiesta di variazione, infatti, era stata presentata nel 1998, mentre la tassazione dell'immobile riguardava annualità precedenti. Quindi, per la Cassazione, «il relativo provvedimento di variazione, diversamente da quanto affermato dai giudici di appello, deve ritenersi operante ex nunc e non retroattivamente».

■ **Il caso.** La vicenda era stata originata dall'impugnativa degli avvisi di liquidazione, per gli anni dal 1994 al 1997, notificati dal Comune di Castel San Pietro Terme (Bo). Il contribuente aveva sostenuto che l'Ici non era dovuta, in quanto un incendio aveva com-

fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; la riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni. È evidente che lo stato di inagibilità o inabitabilità deve essere accertata dall'ente impositore, sia se il contribuente allega idonea documentazione alla richiesta di riduzione dell'imposta sia se presenta una dichiarazione sostitutiva in base alla legge 15 della legge 4 gennaio 1968.

■ **Richiesta e verifica.** Per usufruire del beneficio previsto dalla legge, la richiesta deve essere inoltrata nel momento in cui il fabbricato è inagibile o inabitabile, al fine di consentire all'ente di verificare la dichiarazione del contribuente. La dichiarazione, da parte del soggetto interessato, dovrebbe precedere la richiesta di concessione del beneficio. Tuttavia, se il Comune è in grado di verificare che le condizioni di inagibilità e di inabitabilità del fabbricato sussistevano anche per le annualità d'imposta pregresse, può valutare di concedere la riduzione dell'imposta.

La somma dovuta è ridotta del 50% se il fabbricato è effettivamente inutilizzato

È opportuno porre in rilievo che, in base all'articolo 59, comma 1, lettera h), del Dlgs 446/1997, il Comune ha la facoltà di introdurre nel regolamento che la riduzione dell'imposta è applicabile soltanto quando il degrado del fabbricato non è superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Ne consegue che, se l'ente ha adottato questa disposizione, l'imposta deve essere ridotta alla metà soltanto se sussistono le condizioni previste nel regolamento.

■ **La norma.** In realtà, l'articolo 8 del Dlgs 504/1992 non fa questa distinzione. Piuttosto, dispone che l'imposta è ridotta del 50% per i

peraltro, secondo il giudice di primo grado, il capannone non era andato completamente distrutto dall'incendio, anche se necessaria di interventi di ristrutturazione. Il ricorso in appello della società, invece, veniva accolto dalla Commissione tributaria regionale dell'Emilia Romagna.

■ **I giudici d'appello** avevano ritenuto che l'inagibilità del fabbricato perdurava fin dal 1993 e che quindi esso era stato erroneamente assoggettato all'imposta, atteso che la riduzione presuppone un'inagibilità solo temporanea e non di carattere duraturo, come nel caso in esame.

■ **La norma.** In realtà, l'articolo 8 del Dlgs 504/1992 non fa questa distinzione. Piuttosto, dispone che l'imposta è ridotta del 50% per i

I giudici di merito / Determinanti le modalità di utilizzo

ente ecclesiastico paga l'Ici se l'immobile è adibito ad attività commerciale. La Commissione tributaria regionale di Roma, Sezione XXVIII, con la sentenza 95/28 del 23 giugno 2005, ha escluso che l'esenzione Ici possa estendersi ad un immobile destinato a casa per ferie, anche se posseduto da un monastero.

Il monastero, proprietario di un immobile nel Comune di Bassano Romano (Vt), aveva impugnato gli avvisi di accertamento Ici in quanto ente non commerciale. La Commissione tributaria provinciale di Viterbo ha accolto il ricorso (dichiarando dovuta l'imposta solo su una parte dell'immobile, utilizzata come scuola statale concessa in locazione alla Provincia) e il Comune, nel ricorso in appello, ha chiesto la parziale riforma della sentenza e, per rafforzare la tesi difensiva, ha allegato un tariffario del monastero con i prezzi praticati per il soggiorno nella casa per ferie. Il tariffario risultava in linea con i prezzi praticati da strutture simili nella stessa zona.

In effetti l'articolo 7, comma 1, lettera i) del Dlgs 504/1992 prevede che sono esenti dall'imposizione gli im-

mobili utilizzati dagli enti non commerciali (articolo 87, comma 1, lettera c) del Testo unico delle imposte sui redditi) destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative sportive, eccetera.

Con norma regolamentare, in base a quanto disposto dall'articolo 59 del Dlgs 446/1997, al Comune è consentito restringere le ipotesi di esenzione per gli immobili degli enti non commerciali, limitandola ai soli fabbricati non soltanto utilizzati ma anche posseduti dai suddetti enti.

È bene ricordare che i soggetti indicati nel vecchio articolo 87 (attuale articolo 73, in vigore dal 1° gennaio 2004) sono gli enti pubblici e privati diversi dalle società, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Per gli enti non com-

Per gli enti ecclesiastici imposta «circoscritta»

Esclusa l'esenzione per il monastero che ospita turisti a tariffe di mercato

■ **Arturo Brienza**

■ **Gian Franco Condò**

■ **Guido De Rosa**

■ **Domenico De Stefano**

■ **Luca Ilerati**

■ **Antonio Mascheroni**

■ **Antonio Reschigna**

■ **Giovanni Santarcangelo**

■ **Paolo Setti**

■ **Maria Teresa Schettino**

■ **Giandomenico Schiantarelli**

FALLIMENTI E TUTELA DEGLI ACQUIRENTI

Resta dubbio l'ambito dell'illecito disciplinare

La legge sugli immobili da costruire ha creato un notevole problema interpretativo quando ha stabilito il divieto del notaio di stipulare rogiti in presenza di ipoteche.

■ **Divieto di stipula.** Il primo problema affrontato dalla massima della Commissione costituita dal Comitato regionale notarile lombardo e del Consiglio di Milano — è stato verificare se il divieto di stipula, affermato dalla legge senza apparenti limitazioni, sia da ritenere applicabile anche oltre l'ambito degli immobili da costruire. La risposta prevalente — cui la massima milanese aderisce, come già il Consiglio nazionale del notariato nello studio n. 5812/C, leggibile sul sito internet del Sole-24 Ore all'indirizzo www.ilsole24ore.com/norme — è stata una lettura "contestualizzata". Che non sarebbe cioè applicabile oltre il perimetro della legge, quello dei contratti relativi a edifici da costruire.

■ **Il contratto che ha per oggetto "edifici da costruire".** Il ragionamento del Consiglio notarile di Milano è identico a quello espresso nello studio 5812/C. Dato che la legge offre la sua tutela all'acquirente di un edificio che ancora non è stato, del tutto o in parte, costruito, il divieto di stipula in presenza di ipoteche riguarda i contratti definitivi di compravendita di edifici che l'acquirente abbia promesso di acquistare, con contratto preliminare, quando l'iter costruttivo non era ancora ultimato. In altri termini, il divieto di stipula non investe i rogiti che hanno a oggetto un immobile, seppur venduto dall'impresa costruttrice, che l'acquirente compra a lavori già ultimati (cioè senza aver stipulato un preliminare in corso d'opera).

■ **Questa lettura è coerente con lo spirito e la lettera della legge.** Resta però il dubbio che questo tentativo di far quadrare comunque il cerchio di una legge che presenta notevoli difetti redazionali possa un domani essere ritenuto un tentativo di laboratorio. Siamo sicuri, in altri termini, che in futuro un giudice non ritenga il notaio responsabile di aver rogato un contratto relativo a un immobile di nuova costruzione, ipotocato ma non contrattato prima dell'ultimazione dei lavori? Se il criterio-guida del giudice sarà quello che la legge vuole in ogni caso tutelare gli acquirenti, l'interpretazione potrebbe non rivelarsi adeguata alla prova dei fatti.

■ **La sanzione per l'omissione del divieto.** Ci si è chiesti anche se la norma detti una disposizione imperativa, la cui

violazione causa nullità del contratto, oppure se l'inosservanza del divieto comporta (oltre a far sorgere la responsabilità civile) solo sanzioni deontologiche per il notaio trasgressore. In questo secondo senso si è attestata l'opinione anche qui assolutamente prevalente.

■ **Rogito con debito estinto e con ipoteca non cancellata.** Nei documenti degli organi notarili non si prende esplicita posizione sull'applicabilità del divieto di stipula anche nel caso del debito estinto, in presenza di una promessa formale della banca di effettuare la cancellazione. Capita infatti di frequente nella pratica degli affari che, per mille motivi, il rogito si celebri nella perfetta consapevolezza di tutti i suoi attori che la passività a cui garanzia viene iscritta un'ipoteca sull'immobile da vendere è del tutto pagata e che quindi l'ipoteca è un vuoto simulato, solo che la banca non consente formalmente alla cancellazione.

Nell'attesa di esplicitare la pratica formale, la banca assume dunque un sostanziale impegno a provvedere alla cancellazione. Anzi in alcuni casi (specie in quelli di pignoramento) non si può fare a meno di stipulare a formalità pregiudizievoli ancora in atto.

■ **Il silenzio degli organi notarili sul punto induce a pensare che essi ritengano necessario che il divieto di stipula vada osservata anche in questi casi, in base al ragionamento secondo cui il legislatore ha voluto in ogni caso tutelare l'acquirente a tal punto da pretendere comunque lo svolgimento della preventiva pratica di formale cancellazione.**

A questo proposito è vero che l'avvenuta estinzione del debito potrebbe esser messa in forse dal rischio della revocatoria, ma è pure vero che nella maggior parte dei casi la situazione è perfettamente sotto il controllo del professionista incaricato della stipula. Inflaggare la sanzione disciplinare a chi ha lavorato nella massima sicurezza e non ha provocato alcun danno, appare fuor di luogo. Meglio aprire la porta a un concetto di responsabilità deontologica ove vi sia anche responsabilità civile. La prima senza la seconda rischia di essere un impedimento agli affari e una vuota affermazione di principio.

Soddisfatto il debito la garanzia talvolta non viene cancellata

ANGELO BUSANI

Limitato il divieto di rogito con ipoteca

Una massima del Comitato notarile lombardo sulla scia dell'interpretazione del Consiglio nazionale

■ **Pubblichiamo la massima, con relativa motivazione, sull'ambito di applicazione del divieto contenuto nell'articolo 8 del decreto legislativo 5 luglio 2005, n. 122.** La massima è stata elaborata dalla Commissione costituita dal Comitato regionale notarile lombardo.

■ **Luigi Miserocchi**

■ **Arturo Brienza**

■ **Gian Franco Condò**

■ **Guido De Rosa**

■ **Domenico De Stefano**

■ **Luca Ilerati**

■ **Antonio Mascheroni**

■ **Antonio Reschigna**

■ **Giovanni Santarcangelo**

■ **Paolo Setti**

■ **Maria Teresa Schettino**

■ **Giandomenico Schiantarelli**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

Gli esperti

I componenti della commissione del Comitato notarile lombardo

■ **Luigi Miserocchi**

■ **Arturo Brienza**

■ **Gian Franco Condò**

■ **Guido De Rosa**

■ **Domenico De Stefano**

■ **Luca Ilerati**

■ **Antonio Mascheroni**

■ **Antonio Reschigna**

■ **Giovanni Santarcangelo**

■ **Paolo Setti**

■ **Maria Teresa Schettino**

■ **Giandomenico Schiantarelli**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

■ **Paoletti**

Guida nel rispetto delle finalità della legge

■ **Con questa prima massima, la Commissione istituita sotto l'egida del Comitato regionale notarile lombardo e del Consiglio notarile di Milano ha inteso fornire un'indicazione di comportamento ai notai in relazione alla norma contenuta nell'articolo 8 del decreto legislativo 5 luglio 2005, n. 122.**

La scelta operativa, condivisa dal sovrintendente capo dell'Archivio distrettuale di Milano, ha per scopo quello di orientare il notaio verso una prima applicazione della norma che, in assenza di interpretazioni autentiche da parte del legislatore e in attesa di

orientamenti giurisprudenziali consolidati, non tradisca lo spirito della normativa e non stravolga il contesto generale in cui si colloca.

La sua applicazione ai casi concreti resta rimessa alla prudente valutazione del notaio sul quale sono gravate, come sempre, la responsabilità di indirizzare le parti della contrattazione immobiliare verso un equilibrato assetto degli interessi e un'equa ripartizione dei rischi, attraverso la consueta indagine della loro volontà e il ponderato suggerimento degli strumenti giuridici più appropriati.

■ **La scelta operativa, condivisa dal sovrintendente capo dell'Archivio distrettuale di Milano, ha per scopo quello di orientare il notaio verso una prima applicazione della norma che, in assenza di interpretazioni autentiche da parte del legislatore e in attesa di**

orientamenti giurisprudenziali consolidati, non tradisca lo spirito della normativa e non stravolga il contesto generale in cui si colloca.

La sua applicazione ai casi concreti resta rimessa alla prudente valutazione del notaio sul quale sono gravate, come sempre, la responsabilità di indirizzare le parti della contrattazione immobiliare verso un equilibrato assetto degli interessi e un'equa ripartizione dei rischi, attraverso la consueta indagine della loro volontà e il ponderato suggerimento degli strumenti giuridici più appropriati.

quando era immobile da costruire, ovvero abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che avesse o potesse avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su quel medesimo immobile quando era immobile da costruire;

■ **sia stato promissario acquirente di un immobile già costruito al momento della stipula del contratto preliminare;**

■ **abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire;**

■ **sia stato promissario acquirente di un immobile già costruito al momento della stipula del contratto preliminare;**

■ **abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile già costruito al momento della stipula di tale contratto.**

Questa individuazione dell'ambito applicativo dell'articolo 8 non è contraddetta dal fatto che essa determini diversità di trattamento tra situazioni che solo apparentemente sono simili.

■ **In presenza di ipoteca, il divieto di stipula della vendita definitiva si applica nel**

caso di chi ha stipulato con il costruttore un preliminare quando l'immobile era in corso di costruzione mentre non si applica qualora l'accordo tra costruttore e acquirente sia avvenuto a immobile finito (ai sensi dell'articolo 1, lettera d).

Tale differenza di trattamento (dovendosi ovviamente prescindere da considerazioni di mera diversità individuale) trova piena giustificazione nella differenza di presupposti legali.

■ **Nel primo caso, infatti, si è in presenza di strumenti contrattuali (la sequenza preliminare-definitiva) utilizzati con riguardo a una tipologia di beni (immobili da costruire) e da soggetti (imprenditore/cooperativa-persona fisica) in relazione ai quali l'ordinamento stabilisce una normativa di protezione (obbligo di rilascio della fideiussione) e un divieto (peraltro non a carico delle parti) relativo al compimento di un negozio (stipula della compravendita) che farebbe venire meno l'efficacia della garanzia.**

■ **Nel secondo caso, mancando la garanzia fideiussoria (recte: mancando la doverosità legale della garanzia fideiussoria), non avrebbe senso estendere il divieto della stipula della compravendita.**

■ **Ciò è chiarissimo se si pensa che, nel secondo caso, il trasferimento della proprietà, ancorché in presenza dell'ipoteca, realizza solo effetti positivi per l'acquirente, mentre nel primo — solo nel primo — all'effetto positivo del trasferimento della proprietà si accompagna l'effetto negativo della perdita di efficacia della fideiussione.**