

Trasparenza con requisiti a tempo pieno

La possibilità di optare per il regime di trasparenza fiscale introdotto dalla riforma con l'articolo 115 del Tuir dipende dalla presenza di alcuni requisiti (forma societaria, percentuali di partecipazione agli utili e di diritti di voto) che devono sussistere a partire dal primo giorno del periodo d'imposta della partecipata in cui si esercita l'opzione e permanere ininterrottamente sino al termine del periodo d'opzione.

Sulla base della norma vigente se, ad esempio, le percentuali di partecipazione agli utili e di diritti di voto superano la soglia prevista in un qualsiasi momento dell'anno viene meno una delle condizioni necessarie per l'esercizio dell'opzione, anche se alla fine del periodo di imposta si ricostituisce una situazione nella quale i predetti requisiti sono nuovamente rispettati. Pertanto, non è sufficiente verificare l'esistenza dei presupposti di legge alla chiusura del periodo d'imposta della partecipata e non si può prescindere dalle vicende sociali intercorse durante l'anno.

Piuttosto, con riferimento al regime di trasparenza delle società a responsabilità limitata a ristretta compagine sociale di cui all'articolo 116 del Tuir, è dubbio se il vincolo del numero massimo di soci previsto dall'articolo 116 debba anch'esso risultare rispettato durante l'intero triennio di opzione ovvero sia sufficiente che risulti soddisfatto esclusivamente alla data di chiusura dell'esercizio della partecipata.

Il dubbio nasce dal fatto che l'articolo 116 richiama, per la sua applicazione, le condizioni e le modalità dell'articolo 115, ma ad esclusione di quelle indicate nel comma 1 dello stesso articolo in cui è, tra l'altro, stabilito il vincolo temporale che i requisiti devono soddisfare.

Si ritiene, però, che ragioni di ordine sistematico facciano propendere per il vincolo triennale anche nell'ipotesi in esame, e che le condizioni escluse per la trasparenza da articolo 116 siano quelle relative alla partecipazione agli utili e del diritto di voto.

Un ulteriore dubbio riguarda la necessità o meno che la sussistenza dei requisiti debba sussistere a partire dal primo giorno del periodo d'imposta della partecipata in cui si esercita l'opzione per l'articolo 115 anche con riferimento alla condizione di accesso per il socio non residente della mancata applicazione della ritenuta sugli utili "in uscita" ovvero dell'integrale rimborso della stessa.

In effetti, laddove tale regola sia messa in relazione con quella prevista dalla direttiva madre-figlia che condiziona il regime di favore alla durata minima del possesso ininterrotto nella società italiana di almeno un anno ne deriverebbe che:

- il socio estero deve aver maturato il possesso di almeno un anno precedentemente all'ingresso nel regime di trasparenza;
- nessuna cessione sarebbe possibile da parte del socio estero ad altro soggetto estero estraneo alla compagine sociale durante il periodo di efficacia dell'opzione, pena la cessazione del regime. Non risulterebbe infatti mai verificato il requisito del possesso di almeno un anno nella società partecipata residente nel territorio dello Stato. Il problema si pone in ogni caso in cui uno dei soci voglia cedere la sua partecipazione a un nuovo socio non residente nel corso del regime di trasparenza.

Sul punto, è da ritenere che la sussistenza dei requisiti sin dal primo giorno del periodo d'imposta della partecipata in cui si esercita l'opzione, stabilita dal secondo periodo del comma 1 dell'articolo 115, non riguardi la condizione posta per i soci non residenti di assenza di ritenuta sugli utili "in uscita" ovvero di integrale rimborso della stessa poiché quest'ultima condizione è introdotta dal comma 2 dell'articolo 115 cui il comma 1, secondo periodo, dello stesso articolo non fa alcun rinvio.

LUCA MIELE

IMMOBILI ■ L'aumento della sostitutiva è previsto anche sui prestiti per edificare e ristrutturare seconde case

Mutui-labirinto per chi costruisce

Molto complesso legare il finanziamento alla realizzazione - Applicazione ridotta agli interventi «migliorativi»

Percorso a ostacoli per l'applicazione dell'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui ai prestiti finalizzati a costruzione o ristrutturazione di edifici. Occorre ricordare, infatti, che la disposizione che innalza dallo 0,25 al 2% l'aliquota dell'imposta sostitutiva per i mutui "seconda casa" fa dipendere la misura dell'aliquota applicabile dal comportamento di un soggetto (il mutuatario) diverso dal soggetto passivo del tributo (la banca).

Questo determina una grande difficoltà di attuazione per la nuova disposizione (e comunque la rende assai facilmente eludibile), anche perché il comportamento rilevante per il tributo (che si svolge al di fuori di ogni possibilità di partecipazione e/o controllo della banca) è inevitabilmente posteriore alla stipula del contratto che, a sua volta, rappresenta il momento di applicazione della nuova imposta sostitutiva.

Se, infatti, qualche spazio di operatività per l'aumento dell'aliquota è configurabile per i mutui che vengono contratti per finanziare l'acquisto della "seconda casa" (si pensi al caso del mutuo stipulato contestualmente alla compravendita, con assegni circolari intestati dalla banca emittente al venditore), appena si immagina qualche altro caso di connessione più labile tra finanziamento e iniziativa finanziata, l'aumento dell'imposta sostitutiva diviene una vera e propria chimera. Le difficoltà aumentano ancora specialmente quando si debbono finanziare mutui contratti per finanziare la costruzione o la ristrutturazione di edifici abitativi.

I mutui per costruire. La complicazione per l'applicazione dell'aliquota superiore raggiunge il massimo grado quando si tratta di mutui per costruire o ristrutturare: qui i pagamenti dovuti all'impresa che effettua i lavori sono normalmente dilazionati nel tempo. Quindi è ancora più difficile che nella compravendita riconnettere l'erogazione di un finanziamento al fatto che il denaro così ottenuto dal mutuatario sia proprio quello che viene poi impiegato dallo stesso mutuatario per assolvere i costi dei vari stati di avanzamento dei lavori di costruzione o di ristrutturazione.

A dimostrazione di questa difficoltà vale la considerazione che quando si verte nella situazione esattamente contraria, e cioè in quella del mutuatario che intende dimostrare (articolo 15, comma 1 ter del Dpr 917/1986) la connessione del finanziamento ai lavori di costruzione o ristrutturazione della prima casa (o, in passato, anche di altri interventi

Super-tassa e lavori

L'incremento di prelievo sui finanziamenti per gli interventi sugli immobili



(Fotogramma)

La regola sui mutui. Secondo il D.L. 220/2004 (articolo 2) la norma che inasprisce il prelievo sui mutui si interpreta nel senso che l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 2% si applica ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili a uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrano i requisiti della "prima casa" (come indicati dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Gli interventi di ristrutturazione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Questi interventi comprendono il ripristino o la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonchè «quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica». L'aliquota applicabile è quella del 2 per cento

Il prelievo ridotto. Data la formulazione della norma dovrebbe continuare a scontare la vecchia aliquota dello 0,25%, una serie di interventi ai quali l'articolo 2 del D.L. 220/2004 non fa riferimento. Si tratta degli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica

di recupero edilizio; articolo 1, comma 4, D.L. 669/1996, al fine della detrazione dall'Irpef degli interessi passivi derivanti dal mutuo, il mutuatario è tenuto a tutta una serie di stringenti comportamenti per dimostrare l'effettività di questa connessione.

Per esempio, il Dm 30 luglio 1999 n. 311, che contiene il regolamento per l'individuazione delle modalità e delle condizioni cui è subordinata la detrazione degli interessi passivi in dipendenza di mutui contratti per la costruzione dell'abitazione principale (così come in passato disponeva il Dm 22 marzo 1997 per i mutui destinati a finanziare interventi di recupero edilizio), prevede, tra l'altro, che:

- i lavori di costruzione devono avere inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di

stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto che sarà il possessore dell'unità immobiliare da costruire e che quest'ultima sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori (articolo 1);

- il diritto alla detrazione viene

Norme & prassi / Quando l'erogazione supera il prezzo dichiarato

Fondi misti, aumenti ad hoc

L'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui "seconda casa" porta all'attenzione il problema dell'erogazione di un mutuo superiore al prezzo dichiarato per la compravendita che il mutuo è finalizzato a finanziare. È il caso, per esempio, della banca che eroga un mutuo di 100mila euro per finanziare una compravendita per cui è dichiarato un prezzo di 60mila euro.

L'entità del mutuo. Se si trasalaccia il tema della relazione tra valore del bene dato in ipoteca e finanziamento concesso al fine della qualificabilità di un'operazione come rientrante nel concetto di "credito fondiario", in teoria

L'aliquota al 2% sarà applicata solo alla quota attribuibile al costo della compravendita

il tema dell'ammontare del mutuo non è correlato, salvo ragioni di prudente comportamento dell'istituto mutuante, al valore della garanzia ipotecaria che presidia l'obbligo del mutuatario di restituire il capitale e corrispondere gli interessi: la banca, infatti, fidandosi della solvibilità del cliente, potrebbe concedere il finanziamento anche senza pretendere in cambio garanzie ipotecarie o pretendendo una garanzia di entità inferiore al finanziamento.

Nella realtà quotidiana, se una correlazione si instaura tra valore del bene ipotecato ed entità del finanziamento, nessun legame viene, invece, di regola "allacciato" tra prezzo

dell'immobile (prima comprato e poi ipotecato) e importo del mutuo concesso per finanziare l'acquisto: alla banca importa poco quale sia il prezzo che il mutuatario paga, l'importante è che il valore dell'immobile sia capiente per supportare la funzione di garanzia che il bene viene ad assumere in un procedimento esecutivo per inadempimento del mutuatario.

Il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale. Il problema della congruenza tra prezzo pagato e mutuo rileva, in primo luogo, in relazione alla detraibilità dall'Irpef del 19% degli interessi passivi (non oltre la soglia di 3.615,20 euro) derivanti dal contratto di mutuo stipulato per finanziare l'acquisto dell'abitazione principale (cioè l'abitazione «nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente»). È abbastanza implausibile ritenere che se viene stipulata una compravendita per il prezzo di 70mila euro e un contemporaneo mutuo di 120 mila, si possa calcolare il 19% su tutti gli interessi che i 120mila euro producono: appare più plausibile applicare l'aliquota del 19% alla parte della somma mutuatata non eccedente il prezzo pagato e gli oneri strettamente accessori alla compravendita (per esempio imposte, compenso di mediatore e notaio), senza considerare costi "indiretti" (per esempio trasloco, arredamento, ritrattamento di alcuni locali, piccoli o grandi manutenzioni).

Quando la differenza mutuo-prezzo rivela l'evasione. Se si può presentare il caso del mutuo concesso della banca in misura superiore al prezzo pagato per acquistare il bene poi concesso in ipoteca (in modo che il mutuatario possa finanziare altri costi, connessi o

meno all'acquisto immobiliare), si cade nella "patologia" se la differenza tra prezzo dichiarato e mutuo è la parte "nera" del corrispettivo. Si tratta di un atteggiamento, per fortuna non frequente, che non solo è illecito (la sanzione fiscale per l'occultazione del corrispettivo è assai pesante, anche se il prezzo sia dichiarato in misura superiore al cosiddetto "valore catastale") ma anche puerile poiché in questi casi per il Fisco è facilissimo dimostrare l'evasione.

Il mutuo "seconda casa". La norma che ha aumentato la sostitutiva per i mutui "seconda casa" solleva un altro problema nel caso di importo superiore al prezzo dichiarato per l'acquisto (per esempio mutuo di 80mila euro e compravendita di 60mila). Se certamente è percorsa dalla maggiore aliquota del 2% la parte di mutuo corrispondente al prezzo di acquisto (nel nostro caso 60mila euro), ai residui 20mila non destinati a finanziare l'acquisto della "seconda casa" si dovrà applicare l'aliquota ordinaria dello 0,25 per cento. Nei contratti di mutuo sarà opportuno precisare la distinzione di basi imponibili. Se la distinzione non sarà esplicitata, le conseguenze non dovrebbero, però, mutare in quanto per la parte eccedente il prezzo pagato per l'acquisto non sarà applicabile l'aliquota maggiore.

In altri termini non è corretto riprodurre (per ragioni di impossibile applicazione analogica) la norma sull'imposta di registro (articolo 23, comma 1, Dpr 131/1986), secondo cui ove sia pagato un prezzo di acquisto di beni sottoposti ad aliquote diverse, si applica l'aliquota maggiore all'intero prezzo, a meno di scorporare le basi imponibili.

A.B.U.

In «Gazzetta» la determinazione delle Dogane

Cambiano le regole per la domiciliazione

Procedure più facili per il rilascio della autorizzazioni relative alle procedure doganali semplificate. È stato, infatti, emanato un provvedimento dell'agenzia delle Dogane con determinazione 3 agosto 2004, pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» del 26 agosto n. 200, che ha snellito il decreto 7 dicembre 2000, relativamente al rilascio e al mantenimento delle autorizzazioni delle procedure semplificate previste all'articolo 76 del regolamento (CEE) n. 2913/92. A partire dal prossimo 25 ottobre (sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione del provvedimento):

1 l'autorizzazione alla procedura di domiciliazione sarà rilasciata, su istanza di parte, dal direttore regionale competente in relazione alla sede legale del richiedente;

2 le procedure semplificate particolari per il regime di transito comunitario saranno rilasciate su istanza di parte:

- per il transito esterno, e/o
- per la richiesta contestuale di transito interno e interno, dal direttore regionale;
- per il solo transito interno, dal direttore della circoscrizione doganale o dal direttore dell'ufficio unico delle dogane ove istituito.

Casi di diniego. L'autorizzazione alle procedure semplificate non sarà concessa se:

- il dichiarante procede solo saltuariamente a operazioni di scambio di merci con l'estero;
- il dichiarante o, per le persone giuridiche, il legale rappresentante, limitatamente alle ipotesi costituenti reato, ha commesso un'infrazione grave o infrazioni reiterate.

Secondo il nuovo provvedimento per infrazione grave si intende:

1 l'aver commesso un delitto, per il quale sia intervenuta una condanna definitiva, previsto dalla normativa doganale o fiscale o da ogni altra legge la cui applicazione sia demandata alle Dogane o uno dei delitti non colposi previsti nei titoli II, VII e VIII, capo II, del libro secondo del Codice penale oppure una violazione per la quale sia stata irrogata a titolo definitivo la sanzione amministrativa prevista nell'articolo 295-bis del Dpr 43/73, anche sia stata definita in via agevolata in base all'articolo 16, comma 3 del decreto legislativo 472/97;

2 l'aver commesso più violazioni di carattere amministrativo in materia doganale che per loro natura o entità compromettono il rapporto di fiducia con l'autorità doganale.

Sospensione della procedura semplificata. La procedura di autorizzazione potrà essere sospesa se, relativamente alle ipotesi di infrazione grave a carico del dichiarante o, per le persone giuridiche, del legale rappresentante:

- sia stato emesso decreto che dispone il giudizio in base all'articolo 424 del Codice di procedura penale e fino al passaggio in giudizio della pronuncia conclusiva del procedimento penale; ovvero
- sia stato avviato un procedimento amministrativo di irrogazione della sanzione e fino a che il relativo provvedimento non sia divenuto definitivo o il medesimo soggetto non abbia definito in via agevolata la violazione amministrativa in base all'articolo 16, comma 3 del decreto legislativo 472/1997.

RENATO PORTALE

Autorizzazioni con procedure più facili

CONVEGNO INTERNAZIONALE SVILUPPO LOCALE PARTECIPATO DIRITTI E AMBIENTE AL CENTRO DI UN'ALTRA ECONOMIA

Vertigo Design • ill. G.anna

ROMA, 7 SETTEMBRE 2004 CAMPIDOGLIO, SALA DELLA PROTOMOTEA

INTERVENTI DI Walter Veltroni, Luigi Nieri RELAZIONI DI Saskia Sassen, Ann Pettifor, Michael Albert, Giulio Marcon, Alessandro Messina, Mario Pianta, Lorenzo Vinci, Tonino Perna, Alberto Tarozzi, Fabio Salviato, Andrea Calori

COMUNE DI ROMA Assessore alle Politiche per le Periferie, lo Sviluppo Locale, il Lavoro Dipartimento XIV U.O. Autopromozione Sociale

PER INFORMAZIONI E REGISTRAZIONI www.autopromozionesociale.it

AVVISI ECONOMICI

www.ilssole24ore.com
motore di ricerca annunci / informazioni
Inserisci il tuo annuncio su IlSole24Ore e online Diretamente <http://annunci.ilssole24ore.com>
Con operatore:
Telefono 800.069.328
Fax 800.168.328
dall'estero
Telefono +39 0342 567922
Fax +39 0342 567924
e-mail: sportelssystem@ilssole24ore.com

Inviare testo e ragione sociale ricevere preventivo e modalità di pagamento. Nei nostri uffici.
BOLOGNA: GALL. CAVOUR 6, TEL. (051) 237801 R.A. FAX (051) 239717.
GENOVA: VIA DANTE 282, TEL. (010) 586263-5531905, FAX (010) 566734.
NAPOLI: C.SO UMBERTO I. 7, TEL. (081) 5529763, FAX (081) 5529711.
PADOVA: GALL. BORBOMEI 3, TEL. (049) 655288 R.A. FAX (049) 655612.
ROMA: VIA DI S.MARIA IN VIA 12, TEL. (06) 30226100, FAX (06) 6786715.
TORINO: C.O.G. FERRARIS 108, TEL. (011) 5139811 R.A., FAX (011) 593846.
FIRENZE: PONTE VECCHIO 2, TEL. (055) 239646-417, FAX (055) 2396232.
Tariffe: 7€ a parola oltre IVA min. 10 parole. Neretto: tariffa doppia.

Il Sole 24 Ore precisa che tutte le ricerche/ offerte di lavoro devono intendersi rivolte agli uomini e alle donne (L. dic. 77 n. 903), le ricerche effettuate direttamente dalle aziende non possono essere fatte in forma anonima Decreto Legislativo 10 settembre 2003 n. 276 art.9, le agenzie accreditate devono citare n. registrazione. Le risposte indirizzate al servizio gestione risposte sportelssystem@ilssole24ore.com, salvo i diritti di cui art. 7 D.Lgs. n. 196/03; si richiede espressamente al candidato di permettere al proprio C.V. consenso al Il Sole 24 Ore il trattamento/manuale automatizzato dei miei dati finalizzato ad un riscontro.

Case vendita
COSTAZZURRA da Mentone a Cannes, 3000 appartamenti / ville da 66.000 €, chiama Italgest 848 - 842.842. Mentone splendidi appartamenti nuovi a 300 metri dal mare da @ 144.898 prezzi lancio con parking in omaggio. Affrettatevi!Confine Montecarlo: Lussuosi appartamenti pronti, magnifica vista mare / principato, piscina. Da @ 170.000 cantina, parking compresi!Roquebrune cap martin: lussuosi appartamenti nuovi, ampie terrazze, vista mare, piscina. Bilocali da @ 27.400+rata mutuo!Nizza: ottimo investimento immobiliare!Splendid appartamenti nuovi ideati da affittare oppure per utilizzo personale.Forte plusvalenza prezzi lancio da @ 66.000€, chiama Italgest 848 - 842.842.
DOLOMITI, a 10 chilometri da Cortina, in esclusivo complesso immerso in oltre 120 ettari di bosco privato, vendiamo panoramici chalet indipendenti. ISI Immobiliare 800664400
MONTECARLO Principato vendesi affittati appartamenti uffici possibilità residenza 3479220480 3394105516 anche agosto
PORTOCERVO Catadelfaro fronte spiaggia, ampio appartamento, giardino, vista mare stupenda. 0789 / 51054

Case affitto
BERGAMO centrali prestigiosi bilocali mq 70 con box elegantemente arredati completi di tutto climatizzati. Sete Residence Tel. 335 6960454
MILANO Bocconi prestigiosi mq 60 elegantemente arredati completi di tutto climatizzati portineria in uso minimo mensile comprensivi consumi e servizi € 2.500 + iva. Sele Residence Tel.335 6960454

Immobili vendita
CAGLIARI porto canale industriale vendesi terreni parco merci. No agenzie. Tel. 0584 945961 0584 46119

Finanziamenti
Compra-vendita aziende
ACQUISTARE Vendere aziende, Immobili, ricerche soci, ventennale esperienza pagamento contanti. 02 / 3272448 www.egefim.com
ROMA ragioni salute cedesi Srl proprietaria immobile mq.240, decennale attività Scolastica autorizzata corsi formazione professionali riconosciuti. Ottimo investimento. Trattative dirette. 0687148564 - 3381247622

Località turistiche
COSTA AZZURRA - Da Mentonw a St.Tropez appartamenti metrature varie nuova costruzione Mutuo 80% GLOBETROTTER 057276765
COSTAZZURRA da Mentone a Cannes, 3000 appartamenti / ville da 66.000 €, chiama Italgest 848 - 842.842. Mentone splendidi appartamenti nuovi a 300 metri dal mare da @ 144.898 prezzi lancio con parking in omaggio. Affrettatevi!Confine Montecarlo: Lussuosi appartamenti pronti, magnifica vista mare / principato, piscina. Da @ 170.000 cantina, parking compresi!Roquebrune cap martin: lussuosi appartamenti nuovi, ampie terrazze, vista mare, piscina. Bilocali da @ 27.400+rata mutuo!Nizza: ottimo investimento immobiliare!Splendid appartamenti nuovi ideati da affittare oppure per utilizzo personale.Forte plusvalenza prezzi lancio da @ 66.000€, Pagnh @ 13.200 piccola rata. Italgest l'Intero Mercato Immobiliare della Costa Azzurra con un solo numero: 848 - 842.842
SARDEGNA SAN PANTALEO, prestigiosa villa con piscina e vista panorama. 0789.66575 www.euroinvest-immobiliare.com