

## Norme & Tributi

### Fisco e sentenze

# Rischio stretta sui mutui degli immobili energivori

#### Case green



L'allarme di Sabatini (Abi) in audizione alla Camera sulla nuova direttiva Epbđ

Giuseppe Latour

Non solo ristrutturazioni. La nuova direttiva Epbđ (Energy performance of buildings directive), approvata martedì dal Parlamento europeo, potrebbe avere un impatto anche sui finanziamenti, riducendo gli spazi per i mutui destinati ad acquistare o a riqualificare le case più energivore.

La previsione arriva dall'Abi, attraverso il suo direttore generale, Giovanni Sabatini, ieri in audizione presso la commissione Politiche dell'Unione europea della Camera. E parte da quelle che la direttiva, al-

l'articolo 1, definisce «norme sul portafoglio ipotecario», cioè meccanismi che richiedono a chi presta mutui ipotecari (come, per l'appunto, le banche) «di aumentare la prestazione energetica mediana del portafoglio di edifici coperti dai loro mutui ipotecari». Quindi, gli istituti devono migliorare l'efficienza di questi immobili, anche se non sono di loro proprietà.

L'effetto di questo obbligo, secondo l'associazione, è che «le banche sarebbero necessariamente obbligate – nell'impossibilità di migliorare la qualità degli immobili già assunti in garanzia – a orientare le proprie scelte di finanziamento verso immobili che hanno migliori performance energetiche, riducendo le possibilità di accesso al credito per l'acquisto/riqualificazione degli immobili di minore qualità». Quindi, le case meno efficienti vedrebbero ridursi gli spazi di finanziamento.

Non è l'unico problema del provvedimento, ora destinato al passaggio del trilogio prima del via libera definitivo. Il raggiungimento dei target di efficienza, infatti, richiederà una grande quantità di investimenti dei privati. E non tutti, ovviamente, saranno in grado di sostenerli. «Le banche - dice ancora Sa-

batini - potrebbero avere difficoltà a erogare finanziamenti ipotecari a soggetti con più basso merito creditizio, posto che il processo di finanziamento deve basarsi necessariamente su una solida valutazione del merito di credito, ai sensi di quanto è previsto dalla disciplina di vigilanza bancaria, nonché dalla direttiva sul credito immobiliare ai consumatori, per evitare fenomeni di sovraindebitamento». Per la fascia di popolazione più debole, allora, dovrebbe intervenire lo Stato.

L'impatto sugli istituti, in sostanza, potrebbe essere doppio. A livello diretto, la direttiva «potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari». A livello indiretto, «minor ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia». Nei prossimi passaggi della direttiva, allora, secondo l'associazione, servono correzioni con maggiori elementi di proporzionalità e flessibilità. Anche perché gli obiettivi di riqualificazione (classe E entro il 2030 e D entro il 2033) sono «difficilmente raggiungibili nei tempi previsti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Superbonus e cessioni, spese per il visto solo facoltative nelle asseverazioni

#### Edilizia

Betti (Ance): «Da smontare le fake news sul 110%» Rischio fibrillazioni sugli F24

Giuseppe Latour  
Giovanni Parente

L'indicazione delle spese sostenute per il visto di conformità nel computo metrico e nelle asseverazioni di congruità sarà una semplice facoltà e non più un obbligo. C'è anche questa modifica nel pacchetto di norme interpretative che sta prendendo forma in vista della prossima settimana, quando entrerà nel vivo la fase di voto degli emendamenti alla legge di conversione del decreto n. 11/2023.

Mentre si consolida il quadro delle novità di impatto maggiore (come la proroga sulle villette), il lavoro avanza anche su un pacchetto di norme di "messa a punto", chieste anche dal Consiglio nazionale dei commercialisti.

L'intervento sulle asseverazioni serve a depotenziare alcune indicazioni penalizzanti arrivate a livello regionale dalle Entrate. Non sarà il solo.

Sotto esame c'è anche la questione

degli obblighi antiriciclaggio: l'elenco di documenti necessari a liberare il cessionario dalla responsabilità solidale, infatti, contiene un riferimento ambiguo agli adempimenti anti-sommerso. Se dovesse passare un'interpretazione larga, i professionisti vistori rischierebbero di dover produrre anche questa documentazione. Per chiarire il raggio d'azione delle nuove regole, allora, l'ipotesi è di precisare che i documenti devono essere rilasciati dai soggetti «che sono controparte» del cessionario. In sostanza, banche e intermediari.

Il terzo capitolo dovrebbe riguardare l'obbligo di Soa per le imprese che eseguono lavori legati ai bonus: senza modificare il perimetro della norma, l'ipotesi è approvare emendamenti interpretativi che chiariscano aspetti dubbi, ad esempio in tema di subappalti. Ancora, si studia l'estensione della remissione in bonis alla presentazione dell'allegato B per i lavori di sismabonus.

Se la lista delle modifiche si consolida, giorno dopo giorno, il relatore Andrea de Bertoldi (FdI) punta a chiudere entro domenica un pacchetto di sintesi degli emendamenti da portare al voto la prossima settimana, resta irrisolta la questione dei crediti incagliati. Dopo i ripetuti stop del ministero dell'Economia, ribaditi mercoledì dallo stesso Giancarlo Giorgetti, alla soluzione degli F24, restano sul tavolo le richieste di

tutti i gruppi parlamentari di arrivare allo sblocco dei crediti pregressi. Richieste che rischiano di portare fibrillazioni durante l'approvazione del decreto in commissione alla Camera.

Anche perché, nel frattempo, va avanti il pressing delle imprese per ottenere soluzioni dopo il blocco portato dal decreto n. 11/2023. Non a caso, proprio mercoledì il vicepresidente dell'Ance, Stefano Betti ha sottolineato come siano gli stessi dati dell'Ufficio parlamentare di Bilancio a smontare alcune fake news sul superbonus.

Non è un bonus per ricchi, perché nel passaggio da ecobonus a superbonus al 110% è «aumentata in modo significativo la fruizione delle agevolazioni nei Comuni a reddito più basso».

Non è a trazione settentrionale, perché «la quota degli investimenti incentivati nel Mezzogiorno passa dall'11,3% dell'ecobonus al 26,5% con il superbonus». Non è un bonus per le seconde case, perché «l'82,3% degli investimenti è stato effettuato nell'abitazione di residenza del proprietario». Infine, c'è da smontare la bufala delle truffe, che per il superbonus sono state un fenomeno «residuale», come lo ha definito lo stesso direttore dell'agenzia delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini. Da qui bisogna partire per «una più equilibrata valutazione dei risultati della misura».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**BONUS CASA OLTRE I 110 MILIARDI**  
Il costo delle agevolazioni relative al superbonus, sommato agli altri bonus edilizi, è destinato a superare i 110 miliardi di euro. Così la presiden-



te dell'Ufficio parlamentare di bilancio (Upb), Lilia Cavallari, ieri in audizione presso la commissione Bilancio della Camera. «L'ecobonus - ha spiegato - ammontava a circa

4,5 miliardi nel 2020, mentre gli investimenti a solo titolo di superbonus energia a tutto febbraio 2023 hanno raggiunto i 68,5 miliardi».

## Imposta fissa di registro per il debito riconosciuto

#### Sezioni unite

La scrittura privata con la ricognizione del debito non è caso d'uso

Angelo Busani

Il riconoscimento di debito è soggetto a imposta di registro in misura fissa e il deposito di un atto presso l'autorità giudiziaria operante in sede contenziosa non concreta il "caso d'uso" (e quindi, non provoca la tassazione dell'atto oggetto di deposito). Sono questi i due assai rilevanti principi di diritto enunciati dalle Sezioni Unite della Cassazione nella sentenza n. 7682/2023 investite della decisione ritenuta questione di massima di particolare importanza.

Quanto alla tassazione della ricognizione di debito, la Cassazione pone fine a una querelle pluridecennale, nel corso della quale ogni possibile tesi è stata sostenuta: tassazione in misura fissa, tassazione proporzionale e, in quest'ultimo ambito, l'applicazione - volta a volta - delle aliquote dello 0,5, dell'1 e del 3 per cento.

Ora la Cassazione definitivamente riconosce che la ricognizione del debito non è un atto di carattere patrimoniale, in quanto non provoca l'originazione di un'obbligazione: inve-

**Definitivamente riconosciuto che la ricognizione del debito non è un atto patrimoniale**

ro, il riconoscimento del debito, dal punto di vista civilistico ha un effetto meramente processuale. Infatti, chi si avvale di una scrittura in cui altro soggetto si riconosce debitore, ha il beneficio di poter pretendere il pagamento promesso senza dovere dimostrare la fonte del credito. È su chi riconosce un debito o promette un pagamento (e pretende di non pagare) che grava l'onere della prova della inesistenza del titolo che dà origine alla pretesa del creditore o del fatto che il debito si è per qualsiasi ragione già estinto.

Il riconoscimento del debito ha l'effetto di invertire l'onere della prova: invece di esserne gravato il creditore (a dimostrazione della pretesa) ne è gravato il debitore (circa il fatto di non aver mai avuto il debito o che il debito non esiste più).

Dato che, inoltre, il caso giudicato dalle Sezioni Unite è scaturito da un avviso di accertamento emanato in relazione a una scrittura privata (recante la predetta ricognizione di debito) presentata da un creditore a supporto di una richiesta di decreto ingiuntivo, per il giudice della legittimità l'occasione è stata propizia al fine di censurare la tesi dell'Agenzia delle entrate sul punto che tale situazione configuri il "caso d'uso".

La Cassazione infatti ricorda che il caso d'uso, nell'ipotesi di deposito di un atto presso una cancelleria giudiziaria, si verifica se si tratta di una cancelleria che opera nell'ambito della giurisdizione volontaria, ma non se si tratta di una cancelleria che opera nell'ambito della giurisdizione contenziosa, in base all'elementare principio che la tutela giurisdizionale non può trovare ostacolo nel fatto che un tributo si renda dovuto in relazione ad atti che si producono al giudice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il trust in parole semplici: quel che c'è da sapere in 181 domande e risposte

#### L'iniziativa

Da domani in edicola il libro di Angelo Busani e Raffaele Sarro

Fiducia e denaro. Questi i termini chiave alla base del sistema che regge i fondi fiduciari, lo strumento mediante il quale i beni e i diritti intestati ai trustee vengono gestiti per permettere al disponente il perseguimento di obiettivi di varia natura (passaggio generazionale, protezione, business, filantropia, tutela di soggetti deboli) che non sarebbero raggiungibili se non istituendo il trust. Questo istituto coinvolge una pluralità di complesse tematiche di natura civilistica e fiscale e perciò è indispensabile che chi vi si avvicina per la prima volta possa avere risposte semplici ed esaurienti alle principali domande.

Per questo Il Sole 24 Ore porta in edicola per un mese da domani, sabato 18 marzo, a 12,90 euro e in libreria da oggi a 16,90 euro il volume «Il trust in parole semplici» di Angelo Busani, notaio, fondatore di uno dei più noti studi notarili italiani, firma storica nelle pagine di Norme & Tributi del Sole 24 Ore e presidente del consiglio di amministrazione de La Trust Company Spa, e Raffaele Sarro, avvocato con specializzazione in scienze bancarie con una pluriennale esperienza come trustee professionale e wealth planner in primarie istituzioni finanziarie.

Santo Versace, imprenditore e dirigente d'azienda nel settore della moda e presidente di Miner-va Pictures, scrive nella prefazione: «Il caso ha voluto che la mia intenzione di avere una approfondita spiegazione del trust e

un'attenta analisi sul punto che il trust fosse una soluzione soddisfacente per le esigenze presenti e future della mia famiglia si è incrociata con la disponibilità e la capacità di due formidabili professionisti che hanno minuziosamente radiografato le mie esigenze e mi hanno prospettato vantaggi e svantaggi di ogni possibile soluzione, con grande competenza e semplicità, nonostante il carattere assai specialistico di tale strumento. Ebbene, una volta vagliata una miriade di possibili pianificazioni, il trust, come avevo fiutato molti anni fa, si è rivelato lo strumento senz'altro più adatto alle mie esigenze».

Ma cos'è un trust? Quali sono davvero i suoi vantaggi? E come si costituisce? Il volume lo spiega in modo semplice in ben 14 capitoli e 181 domande erisposte che vanno dalla figura del trustee all'atto istitutivo e di dotazione e che mettono a confronto il trust con il fondo patrimoniale; la polizza di assicurazione sulla vita; la fondazione ed altri istituti economici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL LIBRO**

**EDICOLA, LIBRERIA O EBOOK**  
«Il Trust in parole semplici», di Angelo Busani e Raffaele Sarro. Editore Il Sole 24 ORE, 256 pagine. In edicola € 12,90; libreria: € 16,90; ebook: € 9,99

## Trust estero interposto, spetta il tax credit

#### L'interpello

Il caso dei figli del disponente divenuti titolari della società trustee

Michella Folli  
Marco Piazza

Alla lista di casi in cui trust istituiti all'estero sono stati considerati dalle Entrate interposti ai fini fiscali (ai sensi dell'articolo 37, terzo comma, del Dpr 600/1973) si aggiungono quelli analizzati nella risposta 251 del 2023. Il caso si riferisce a due diversi trust. Il primo, individuato come «Family Trust», istituito dal disponente mentre era in vita; il secondo, «Testamentary Trust», istituito con testamento dello stesso disponente del family trust. Entrambi i trust sono stati considerati fiscalmente interposti soprattutto per il fatto che due dei tre figli del disponente, nominati esecutori testamentari sono divenuti titolari della società che svolgeva il ruolo di trustee. Oltre ad essere, insieme al terzo fratello, beneficiari del trust.

Al di là della condivisibile qualificazione dei trust, solo ai fini fiscali, la risposta è utile perché riassume gli adempimenti connessi alle imposte dirette e al monitoraggio fiscale nei casi di interposizione di trust, quando interviene il decesso del disponente: viene ricordato che, siccome l'accettazione dell'eredità produce i propri effetti dalla data di apertura della successione, la qualità di erede

retroagisce a tale data. Pertanto, gli eredi, sotto il profilo fiscale: 1) in seguito all'accettazione dell'eredità, devono dichiarare, ai sensi dell'articolo 187 Tuir, il reddito dei cespiti ereditari per ciascun periodo d'imposta, compreso quello in cui si è aperta la successione. Nell'ambito delle imposte sui redditi, si ricorda che la risposta 111/2020 ha chiarito che le opzioni per il regime del risparmio amministrato e gestito esercitate dal trustee di trust interposto hanno effetti nei confronti del disponente circostanza di cui deve essere informato l'intermediario; 2) devono compilare il quadro RW della dichiarazione dei redditi anche per la frazione di periodo d'imposta intercorrente fra data del decesso e la fine dell'anno; 3) devono liquidare l'Ivite e l'Ivafe per lo stesso periodo. È indirettamente confermato che l'obbligo di corrispondere l'Ivite e l'Ivafe da parte di beneficiari di trust sia circoscritto al caso in cui il trust sia interposto; altrimenti i due tributi sono dovuti dal trust, qualora sia residente, a prescindere dal fatto che sia opaco o trasparente.

È utile anche la conferma che nel caso in cui debbano essere dichiarati i redditi di fonte estera prodotti attraverso il trust interposto e tassati all'estero in capo a quest'ultimo, l'interponente ha diritto al credito d'imposta per le imposte pagate all'estero in via definitiva dal trust in proporzione al reddito dichiarato pro quota dall'interponente. In questo senso, è confermata la risposta 282 del 2022, caso in cui il soggetto interposto era una società estera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Comuni, i tagli bloccano il fondo 2023

#### Enti locali

Rimandato il via libera in Stato-Città per il «no» dei sindaci alle riduzioni

Gianni Trovati  
ROMA

Non parte la distribuzione del fondo di solidarietà 2023 per i Comuni. Lo stallo, che si era concretizzato nel mancato accordo tecnico alla commissione fabbisogni standard, si è riprodotto ieri in Conferenza Stato-Città, e il governo ha evitato la forzatura di un via libera senza l'intesa con i di-

retti interessati rimandando la partita. Il problema che tiene ai box Nota metodologica e tabelle con l'assegnazione è quello legato agli effetti della perequazione che quest'anno guida il 65% dei 2,35 miliardi della quota base del fondo di solidarietà, a cui si aggiungono i 3,82 miliardi per compensare l'addio al fisco sull'abitazione principali che però viaggiano più tranquilli sui binari consueti del ristoro del mancato gettito. L'aumento di peso dei criteri basati sul rapporto fra capacità fiscali e fabbisogni standard determina nei calcoli degli amministratori riduzioni di fondi per circa 3.800 Comuni, cioè il 52% degli enti interessati dalla questione (Sole 24 Ore del 28 febbraio). Tagli mediamente contenuti in termini nominali, che però rappresen-

terebbero un precedente e soprattutto sarebbero ingigantiti da un'inflazione che gonfia le perdite reali.

Di qui l'opposizione dei Comuni, che ieri in Conferenza sono tornati a chiedere uno stanziamento da 36 milioni per azzerare i tagli nominali e 50 milioni per replicare il contributo ai piccoli enti in spopolamento. Non solo, i sindaci hanno rimesso sul tavolo la questione dei tagli (100 milioni, più 50 per Province e Città metropolitane) prodotti dalla cosiddetta "spending" informatica.

Come si supera il problema? Servirebbero soldi, nemmeno troppi, ma i margini sono quelli che sono e anche mercoledì dall'intervento della premier Meloni sono arrivate per ora solo generiche garanzie di «attenzione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA