

Agenzia delle entrate. Una risoluzione chiarisce il perimetro della detrazione

Con la quota di edificio trasloca anche il 36%

Beneficiari all'acquirente che diventa proprietario

Angelo Busani

Il diritto a effettuare la detrazione del 36%, in caso di cessione dell'edificio (o della unità immobiliare) in cui sono stati effettuati i lavori di recupero, spetta: ■ all'acquirente della piena proprietà dell'intero edificio (o unità immobiliare) oggetto dei lavori di recupero; ■ all'acquirente di una porzione dell'edificio in cui sono stati effettuati i lavori (l'acquirente "eredita" un diritto di detrarre proporzionale all'entità della porzione acquistata rispetto all'intero edificio); ■ all'acquirente di una quota di proprietà dell'intero edificio (o unità immobiliare) oggetto dei lavori di recupero, a condizione che, con l'acquisto, costui acquisisca la proprietà esclusiva dell'edificio (o unità immobiliare).

In ogni altro caso (e, in particolare, nel caso del semplice acqui-

sto di una quota di proprietà, senza che l'acquirente divenga esclusivo proprietario), l'acquirente non ottiene alcun diritto a detrazione, la quale deve essere continuata dal venditore. È quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 77/E di ieri, 24 marzo.

Il passaggio all'acquirente del diritto alla detrazione del 36% discende dall'articolo 1, comma 7, legge 449/1997, per il quale «in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare».

Dal tenore della norma, l'Amministrazione finanziaria (circolari 95 del 12 maggio 2000 e 24 del 10 giugno 2004) ha sempre desunto che, in caso di cessione di una quota di proprietà dell'immobile oggetto di lavori, questa cessione non determina il passaggio del diritto alla detrazione in capo all'acquirente. E ciò con l'evidente intento di evitare che, con la cessione di minuscole quote di proprietà, si potessero arbitrare sistemazioni "di comodo" del diritto al-

la detrazione (ad esempio, tra un contribuente che non abbia "capienza" per la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi e un contribuente che invece abbia "spazio" per ospitarla). Si tratta di un'interpretazione che non trova nella legge un grande appiglio.

Comunque, ora l'Amministrazione ammorbidisce il proprio orientamento rendendo possibile il trasloco della detrazione all'acquirente della quota che, con tale acquisto, consegue l'esclusiva proprietà del bene. Probabilmente, si poteva fare anche un passo in più, cui la circolare però non accenna. Come accade per l'agevolazione prima casa (ove sono scontati tutti gli acquisti di quota da parte di chi sia già comproprietario e abbia acquistato a sua volta con l'agevolazione), si sarebbe potuto accordare il trasloco della detrazione, in caso di cessione di quota, tutte le volte che l'acquirente sia un soggetto già comproprietario, indipendentemente dal fatto che giunga ad ottenere in capo a sé l'esclusiva piena proprietà.

www.ilsote24ore.com
Circolari e risoluzioni per gli utenti «Premium24»

L'orientamento

Diritto al 36 per cento

■ In caso di vendita di un intero immobile interessato da lavori di ristrutturazione agevolati, "trasloca" anche il diritto, acquisito dal primo proprietario, alla detrazione della quota residua del 36%

Il perimetro del beneficio

■ Il diritto a effettuare la detrazione del 36%, in caso di cessione dell'edificio (o unità immobiliare) in cui sono stati effettuati i lavori di recupero spetta in tre casi: se l'acquirente ha la piena proprietà dell'intero edificio (o unità) oggetto dei lavori di recupero; se egli acquista una porzione dell'edificio; se si acquista una quota di proprietà

Posizione «ammorbidita»

■ L'Amministrazione ha "allentato" il proprio orientamento rendendo possibile il trasloco della detrazione all'acquirente della quota

Spazio all'utilizzo in relazione a Ires e Iva

F24 enti pubblici esteso a tutti i tributi erariali

Tonino Morina

Dal 1° aprile 2009, il modello "F24 EP" potrà essere usato dalle prefetture e da alcuni enti pubblici titolari di contabilità speciali, come, ad esempio, l'Agenzia italiana del Farmaco (Aifa).

Con provvedimento del 23 marzo, a firma del direttore dell'Agenzia delle entrate, Attilio Befera, viene esteso agli uffici territoriali del governo e a quattro enti "pilota" - Aifa, Auto-

vo, già abilitati ai servizi telematici delle Entrate, utilizzano le chiavi di accesso di cui sono attualmente in possesso. La presentazione del flusso informativo del modello F24 EP, con le richieste di pagamento deve avvenire entro le 20 del secondo giorno lavorativo prima della data di effettuazione dei versamenti, come indicata dai soggetti che eseguono i pagamenti. L'addebito di quanto risulta dal saldo del modello F24 EP può essere richiesto esclusivamente sulle contabilità speciali aperte presso le tesorerie statali di Banca d'Italia. L'articolo 5 del provvedimento dispone che la sicurezza nella presentazione dei dati è garantita dal sistema di invio telematico dell'anagrafe tributaria, che è basato su un meccanismo di autorizzazione a doppio fattore, che consiste in un codice identificativo dell'utente abbinato a una password.

Le eventuali richieste di annullamento di operazioni di versamento già inviate devono essere presentate "online" alle Entrate, attraverso le funzioni dei servizi Entrate o Fisconline, entro e non oltre le 22 del secondo giorno lavorativo antecedente alla data di esecuzione effettiva dell'operazione di versamento da annullare.

rità di bacino del fiume Arno, Istituto agronomico per l'oltremare e Autorità di bacino del fiume Tevere - la possibilità di avvalersi del modello F24 enti pubblici già usato, dal 1° gennaio 2008, dagli enti pubblici sottoposti ai vincoli del sistema di tesoreria unica dello Stato per il versamento di Irap, ritenute Irpef e relative addizionali comunali e regionali. Il provvedimento amplia, inoltre, la platea dei tributi ammessi al versamento con il

Il beneficio non si applica agli immobili già esistenti

Stop alle agevolazioni fiscali per i fabbricati su aree «Pip»

Il trasferimento di aree che rientrano nel perimetro dei piani comunali per insediamenti produttivi (Pip) è soggetto a imposta di registro fissa ed è esente dall'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale (articolo 33, comma 2, Dpr 601/73). L'agevolazione, essendo specifica per i trasferimenti di aree, non si applica ai trasferimenti di fabbricati esistenti nel Pip; se l'area viene edificata mentre è ancora di proprietà del Comune, il trasferimento dal Comune al costruttore attore concernente il fabbricato e non un'area e quindi non si può applicare il re-

l'area e non il fabbricato; e che, pertanto, si rendeva applicabile l'articolo 32 del Dpr 601 che taglia le imposte dovute per i trasferimenti di aree comprese nei Pip.

L'Agenzia, invece, fa notare che, in base al principio di "accessione", la proprietà di un manufatto appartiene al proprietario del suolo, a meno che il proprietario del suolo abbia concesso (con atto scritto, il quale, ai fini della pubblicità nei registri immobiliari, va confezionato in forma notarile) al costruttore il diritto di superficie. Se il costruttore costruisce sul suolo altrui senza avere il diritto di superficie, la proprietà dell'edificio spetta al proprietario del suolo e a chi costruisce rimane il diritto al rimborso dei costi sostenuti per l'edificazione.

Pertanto, quando si tratta di stipulare un rogito che ha a oggetto l'area su cui nel frattempo l'acquirente ha effettuato una costruzione, il rogito, in mancanza del diritto di superficie, deve necessariamente avere per oggetto, oltre che l'area, anche il manufatto (pur se costruito dall'acquirente). Parallelamente, la tassazione del rogito deve riguardare il valore del fabbricato e non solo quello dell'area.

Ancora, se ci sono agevolazioni applicabili solo all'area e non al fabbricato, queste si rendono inapplicabili. Questo perché il suolo, una volta edificato, perde la sua individualità divenendo una componente dell'edificio.

L'alternatività

Ricevuta senza bollo se c'è l'Iva

Luca De Stefani

Quietanze e ricevute rilasciate per il pagamento di corrispettivi soggetti Iva sono esenti da imposta di bollo se nel documento viene evidenziata l'Iva o viene indicato che il corrispettivo pagato è relativo a un'operazione assoggettata a Iva. La conferma è arrivata dalle Entrate nella risoluzione n. 73/E/2009.

L'esenzione da bollo per le quietanze e ricevute rilasciate da un'operazione assoggettata a Iva è una deroga all'articolo 13 della tariffa allegata al Dpr 642/72, che, in generale, prevede l'applicazione dell'imposta di bollo di 1,81 euro per le «ricevute e quietanze rilasciate dal creditore, o da altri per suo conto, a liberazione totale o parziale di una obbligazione pecuniaria» quando la quietanza supera 77,47 euro. L'esenzione si basa sul principio di alternatività tra Iva e imposta di bollo. Va però prestata attenzione nella predisposizione di questi documenti, in quanto per le ricevute e le quietanze nelle quali non viene evidenziata l'Iva, l'esenzione da bollo vale solo a condizione che le stesse «contengano l'indicazione che trattasi di documenti emessi in relazione al pagamento di corrispettivi di operazioni assoggettate ad imposta sul valore aggiunto».

A. Bu.

L'indicazione. Serve il collegamento con l'erogante

Operazioni a premio con ritenuta del datore

Nelle operazioni a premio in cui esiste un collegamento tra erogante e datore di lavoro, deve essere quest'ultimo ad effettuare la ritenuta sul valore del bene.

Il caso è esaminato dalla risoluzione 76/E del 24 marzo. Come precisato dalla società istante, l'operazione a premio oggetto della risoluzione è «organizzata in concorso con il datore di lavoro dei destinatari della manifestazione». Da tale collegamento ne deriva una diversa individuazione del soggetto tenuto ad operare la ritenuta sui premi erogati secondo quanto precisato con la circolare

re n. 326 del 1997 in base alla quale «il datore di lavoro deve effettuare la ritenuta a titolo di acconto con riferimento a tutte le somme ed i valori che il lavoratore dipendente percepisce in relazione al rapporto di lavoro, anche se taluni di questi sono corrisposti da soggetti terzi per effetto di un qualunque collegamento esistente con quest'ultimo».

In sostanza, ai fini dell'applicazione della ritenuta, qualora vi sia un "collegamento" tra terzo erogatore e datore di lavoro, il soggetto tenuto ad operare la ritenuta è il datore di lavoro an-

che se, di fatto, le somme o i valori sono erogati dal terzo.

Il terzo erogatore, per consentire al datore di lavoro di effettuare la ritenuta sugli emolumenti, deve comunicargli tempestivamente l'avvenuta erogazione e il valore da assumere a tassazione (in base agli articoli 9 e 51, commi 3 e 4, del Tuir).

Qualora la ritenuta sui valori dei compensi in natura non trovi capienza, in tutto o in parte, sulle contestuali retribuzioni corrisposte dal datore di lavoro (in qualità di sostituto), il dipendente (perceutore del premio) è tenuto a versare al sostituto l'importo della ritenuta (o, come ammesso in altre occasioni dall'Agenzia, potrà essere l'azienda a prestare la somma).

A. Ant.
A. Men.

BESTSELLER ORIGINALI SE L'ECONOMIA È IN ROSSO, INVESTITE IN MATERIA GRIGIA!



La vita è fatta di prove e di sfide spesso dure. Il bello di Brain Training è che per una volta sarete voi a scegliere quali affrontare, divertendovi. Allenate la vostra mente giocando con Brain Training e More Brain Training per Nintendo DS. Bastano pochi minuti al giorno.

Fate una pausa intelligente con Brain Training per Nintendo DS: ogni giorno potrete torcere in allenamento la vostra materia grigia, stuzzicando la vostra capacità mnemonica e logiche. E soprattutto divertirvi, da soli o in compagnia, in sfide accese e coinvolgenti. Vivacizzerete il vostro cervello a qualsiasi età, in maniera semplice ed immediata, grazie a uno "stretching mentale" che tonifica la materia grigia, come ha dimostrato il neuroscienziato Dr. Kawashima. Una ginnastica mentale sempre in lista, che ha conquistato oltre 10 milioni di persone nel mondo. E se già vi allenate con **BRAIN TRAINING**, allargate i vostri orizzonti con **MORE BRAIN TRAINING**, potrete contare su nuovi esercizi di algebra, testi e prove, utilizzando la console proprio come se fosse un libro, scrivendo sul touch screen o leggendo gli utili consigli del Dr. Kawashima.

PROVATE TUTTI I BESTSELLER ORIGINALI, TANTI TITOLI DA COLLEZIONARE PER DIVERTIRSI IN MANIERA UNICA E INTELLIGENTE!

www.nintendo.it
NINTENDO DS. libo



A. Ant.
A. Men.