

LA MANOVRA DI FERRAGOSTO



FISCO E IMMOBILI

Ribaltate a favore del proprietario le disposizioni sull'agevolazione

Il 36% fa ingresso nei contratti

In caso di vendita le rate residue non passano necessariamente all'acquirente

Angelo Busani

La detrazione del 36% diventa contrattabile in caso di compravendita. Infatti, il venditore dell'abitazione nella quale sono stati effettuati i lavori di manutenzione o di ristrutturazione da cui consegue il diritto alla detrazione del 36 per cento, potrà mantenere per sé la detrazione anche nel periodo d'imposta nel quale l'abitazione viene venduta e in quelli successivi. È quanto risulta dal testo della legge di conversione del Dl 138/2011 (articolo 2, commi 12-bis e 12-ter) già approvato in Senato e che sarà, con ogni probabilità, votato senza modifiche dalla Camera.

La norma finora in vigore, che disciplina la sorte della detrazione conseguita dal venditore in caso di alienazione dell'abitazione nella quale sono stati effettuati i costi detraibili (articolo 1, comma 7, legge 449/1997, il cui disposto venne ribadito dall'articolo 2, comma 5, terzo periodo, legge 289/2002), dispone che «in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi» da cui deriva il diritto alla detrazione «le detrazioni (...) non utilizzabili in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare». Quindi, se ipotizziamo la vendita, il 1° settembre 2010, di un appartamento (che era stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2007), il venditore ha beneficiato della detrazione per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, mentre, per i restanti sette periodi d'imposta (cioè dal 2010 al 2016), il diritto alla detrazione spetta all'acquirente.

Ora la nuova norma sancisce

dunque che «le detrazioni (...) possono essere utilizzate dal venditore oppure possono essere trasferite per i rimanenti periodi di imposta (...) all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare». Pertanto, se fino a oggi nei contratti di compravendita non veniva affrontata la questione della spettanza delle detrazioni al compratore, perché la traslazione della detrazione dal venditore all'acquirente era un effetto inevitabile della legge 449/1997, tra qualche giorno questa materia diverrà possibile oggetto di esplicita negoziazione; e c'è da attendersi che l'Amministrazione detterà regole specifiche circa le modalità da seguire per segnalare al Fisco l'avvenuta contrattazione del diritto alla detrazione (ma anche in loro mancanza si potrà comunque procedere a contrattare la detrazione, poiché la norma in esame non subordina il suo vigore ad alcun intervento regolamentare).

Il silenzio del contratto di compravendita sul punto della sorte delle detrazioni che siano ancora da utilizzare va interpretato nel senso della permanenza delle detrazioni in capo al venditore: infatti, la nuova norma afferma che «le detrazioni (...) possono essere trasferite» e quindi da ciò si può desumere che il contratto «silenzioso» equivalga appunto a detrazione non trasferita all'acquirente e quindi a detrazione che continua a essere nella disponibilità del venditore, pur se sia stata venduta l'abitazione nella quale sono stati effettuati i lavori in questione.

Altro tema spinoso è quello se la nuova norma, rimanendo

SPECIALE ONLINE



LA GUIDA L'ABC delle manovre voce per voce

Tutto il contenuto della manovra condensato in 99 voci con la sintesi di tutto ciò che colpirà direttamente le tasche degli italiani, ma non solo. Dall'aumento dell'Iva a quello dell'aliquota base delle addizionali regionali Irpef

.com www.ilssole24ore.com

LA SCELTA

NEL CONTRATTO

Il venditore avrà la possibilità di continuare a fruire delle detrazioni o di cederle nel contratto di compravendita; se nel contratto non se ne fa menzione, si intende che le detrazioni restino al venditore. I CASI PARTICOLARI Le nuove disposizioni sono applicabili alla permuta e, con speciali patteggiamenti, anche alla donazione. Per le quote di proprietà la cessione è possibile anche quando l'unico proprietario venda una quota e quando il comproprietario ceda la sua quota senza che l'acquirente diventi unico proprietario

al contratto di compravendita o se sia invece leggibile come riguardante qualsiasi negozio che abbia come effetto quello del trasferimento della proprietà di un'abitazione: anzitutto la permuta ma c'è anche il problema della donazione. Quanto alla permuta, dovrebbe essere in dubbio la sua assimilazione alla compravendita; il caso della donazione è stato finora risolto, nella prassi professionale, per lo più assimilandolo alla eredità e quindi attribuendo la detrazione al donatario (come all'erede) solo se egli «conservi la detenzione materiale e diretta del bene» (articolo 2, comma 5, quarto periodo, legge 289/2002) e altrimenti conservando la detrazione in capo al donante; d'ora innanzi invece probabilmente potrebbe pattuirsene, anche nel contesto del contratto di donazione, la permanenza della detrazione in capo al donante o la sua devoluzione all'acquirente, senza che questi sia tenuto a tenere a propria diretta disposizione il bene donato.

Un'ultima questione concerne la compravendita di quote di comproprietà. Finora il Fisco (circolare 95/2000 e risoluzione 77/2009) ha consentito il trasferimento della detrazione all'acquirente della quota indivisa solo se l'acquirente conseguisse l'intera proprietà (è il caso del comproprietario per metà che acquista l'altra metà). Probabilmente, divenendo la detrazione contrattabile, si può ipotizzare che ciò sia possibile anche quando l'unico proprietario ceda una quota (divenendo comproprietario) e quando il comproprietario ceda la sua quota senza che l'acquirente diventi unico proprietario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ANALISI

Angelo Busani

Valutazioni incrociate sul diritto allo sconto

La detrazione del 36 per cento, concessa con larghezza al proprietario dell'abitazione, al familiare con lui convivente, al conduttore e anche al comodatario, è vissuta in una perdurante ambiguità: se fosse un'agevolazione "oggettiva" (cioè legata al bene) o "soggettiva" (cioè legata a chi ha effettuato i lavori e le spese). Dall'ambiguità sono discese evidenti disparità di trattamento: per esempio, tra il proprietario che vende, "costretto" a perdere l'agevolazione a favore dell'acquirente (dal quale difficilmente il venditore riusciva ad avere uno specifico pagamento, perché il valore della detrazione era inevitabilmente assorbito dal maggior valore della casa compravenduta), e il conduttore che invece può continuare a detrarre anche a locazione conclusa prima della scadenza del periodo di detrazione.

Con la norma che ora dispone la contrattabilità della detrazione, alcune di queste tematiche potrebbero dunque

trovare una soluzione più lineare.

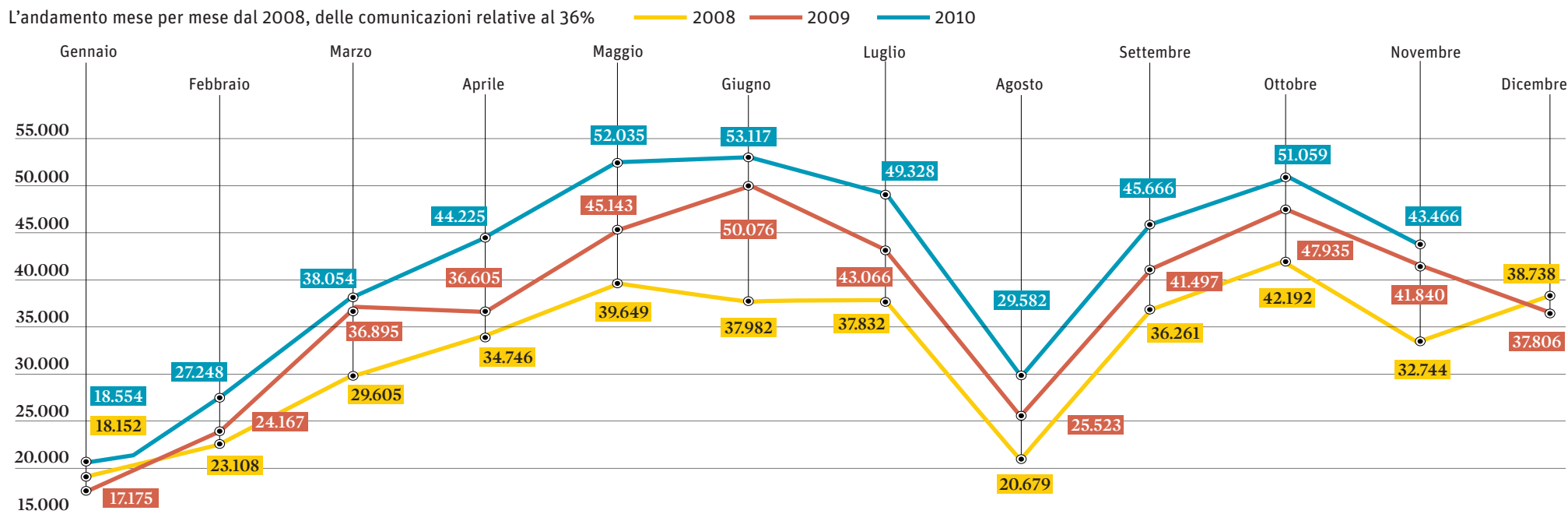
Quanto alla prassi contrattuale che tra qualche giorno prenderà piede, è abbastanza plausibile ritenere che i venditori terranno per sé la detrazione (anche alla luce del fatto che, come detto, è abbastanza difficile "farsi pagare" la detrazione, salvo che essa non sia consistente), a meno che si tratti di soggetti che prevedano di non essere debitori di un quantitativo di imposte sufficiente per scomputare la detrazione; oppure a meno che intendano monetizzare il diritto alla detrazione, levandosi la "scoccatura" dell'adempimento annuale in sede di dichiarazione dei redditi. Ancora, il venditore terrà ovviamente per sé la detrazione quando l'acquirente sia un soggetto Ires (prima invece il venditore perdeva l'agevolazione e l'acquirente non ne beneficiava).

Viceversa, gli acquirenti rifiuteranno di "pagare" l'acquisto della detrazione qualora non vogliano sopportare un esborso ulteriore rispetto al prezzo di vendita, qualora non siano fiduciosi sulla regolarità della procedura burocratica seguita dal venditore per conseguire il diritto alla detrazione (e quindi temano contestazioni dal fisco circa il diritto a detrarre) oppure qualora prevedano, a loro volta, di non avere un sufficiente carico impositivo da cui scalare la detrazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il successo dell'agevolazione

L'andamento mese per mese dal 2008, delle comunicazioni relative al 36%



Permute demaniali. Una nuova disposizione agevola la soluzione del problema delle «locazioni passive»

Un faro in cambio di un ufficio

Saverio Fossati

Un faro in cambio di uffici? Dopo l'approvazione definitiva delle modifiche al Dl 138/2011 per il Demanio si aprirà una possibilità in più per risolvere l'atavica fame di spazi della pubblica amministrazione. Permutando beni dello Stato con immobili da ufficio.

Il nuovo comma 6-ter dell'articolo 6, infatti, che di fatto è un corollario a quanto disposto dalla manovra di luglio (Dl 98/2011), stabilisce che l'agenzia del Demanio cercherà, «con priorità in aree a più elevato disagio occupazionale e produttivo», di mettere in atto operazioni di permuta di beni appartenenti allo Stato (con esclusione di quelli destinati al federalismo demaniale) con immobili adeguati all'uso governativo, cioè all'uso da parte

di pubbliche amministrazioni. Lo scopo, però, deve essere quello di «rilasciare immobili di terzi attualmente condotti in locazione passiva dalla pubblica amministrazione ovvero appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato ritenuti inadeguati».

Le condizioni per la permuta, quindi sono: ■ che ci siano immobili in "locazione passiva", cioè di proprietà di privati e locati dalle pubbliche amministrazioni a spese dello Stato, oppure che le

LE CONDIZIONI

La difficoltà sta nel fatto che nel patrimonio statale siano presenti fabbricati che possano interessare i proprietari privati

amministrazioni occupino immobili anche dello Stato ma ormai inadeguati;

■ che esistano immobili adeguati che siano sul mercato (evidentemente anche gli stessi immobili oggetto di locazione passiva possono essere oggetto della permuta);

■ che esistano immobili disponibili dello Stato che possano interessare i proprietari privati per un'operazione di permuta.

La permuta consiste nello scambio dell'immobile con un altro e ha il vantaggio dell'applicazione della tassazione solo su quello di valore più alto. Cioè, dato che è praticamente impossibile che i due immobili da permutare abbiano lo stesso valore, se per esempio uno vale 2 milioni e l'altro 2,1, le tasse si applicano solo sul secondo, come se ci fosse un'unica compravendita e non due, come è invece di fatto.

Le permutate del Demanio erano realizzabili già prima, come è avvenuto con il Comune di Pescara (una caserma in cambio della sede del Tar) ma erano limitate agli enti locali, i quali comunque non vengono esclusi dalla nuova procedura.

Nel concreto, anche per le condizioni abbastanza stringenti poste dalla norma, per il Demanio si tratta di un'operazione complessa, che potrà essere fatta partendo dalle stesse locazioni passive e solo dopo aver verificato la possibilità di utilizzo di altri beni già disponibili, come dettato dal Dl 98/2011.

Certo che, a oggi, ci sono 15 immobili in asta e uno a offerta libera, mentre i "beni dispo-



Permuta

● L'operazione di permuta è regolata dal Codice civile (articoli da 1552 a 1555) e consiste nello scambio di un bene con un altro, compensando la differenza a favore di chi cede la merce di maggior valore. Si applicano, in quanto compatibili, le norme stabilite per la vendita. Salvo patto contrario, le spese e gli altri oneri accessori, tasse comprese, sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali. Le imposte vengono pagate solo sull'immobile dal valore più elevato, e divise a metà. Quindi, nel concreto, le spese si dimezzano, perché di fatto si tratta di due compravendite che fiscalmente ne valgono una sola

nibili", cioè quelli che potenzialmente costituiscono il bacino da cui attingere anche per le permutate, sono 9.127 fabbricati e 9.832 terreni, per un valore di libro di 3 miliardi (l'ultimo aggiornamento è del 31 dicembre 2009). L'elenco contiene, però, anche tutti gli immobili poco appetibili come, appunto, caserme e infrastrutture obsolete.

La norma si conclude con una disposizione di riordino strettamente legata all'operazione di permuta: le amministrazioni dello Stato dovranno comunicare all'agenzia del Demanio l'ammontare dei fondi statali già stanziati e non impegnati nella realizzazione di nuovi immobili, per valutare la possibilità di recupero di spesa per effetto di operazioni di permuta. Nella comunicazione vanno inseriti anche gli immobili di nuova realizzazione da destinare a uso governativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LAURETANA
L'acqua più leggera d'Europa



consigliata a chi si vuole bene

tabella comparativa	1999-2007 media (litri/mq)	2008 in mq/mq	2009-2010 media (litri/mq)
LAURETANA	14	1,3	6,44
MONTEROSA	16,5	1,3	6,53
VOSS	22	4	1,2
S. BERNARDO	35,5	0,7	2,6
SANT'ANNA DI VINADIO	42,8	1,2	3,1
LEVISSIMA	80,5	1,9	N.D.
FIUGGI	123	7,16	7
PANNA	142	6,4	10,9
SAN BENEDETTO	272	5,8	N.D.
ROCCHETTA	177,8	4,61	N.D.
FIJI	210	4,28	9,45
EVIAN	309	6,5	29,1
VITASNELLA	382	2	N.D.

Evidenziamo il residuo fisso, il sodio e la durezza in gradi francesi (°F) di alcune note acque oligominerali (residuo fisso <500 mg/l) commercializzate nel territorio nazionale come rilevato da Beverfood 2010-2011



www.italia150.it

consigliata da



servizio clienti

800-233230

www.lauretana.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA