

BILANCI ■ Raccomandazioni della Banca d'Italia

Ias, sul patrimonio filtri di salvaguardia

Raccomandazioni per il trattamento delle differenze rilevate in bilancio in virtù dell'adozione dei nuovi standard contabili. Ad inviarle alle aziende di credito, tramite Bankitalia, sono il Comitato di Basilea e il *Committee of European Banking Supervisors* (Ceb).
Per effetto del Dlgs 38/2005, banche e intermediari finanziari saranno tenuti a redigere il bilancio consolidato secondo i principi Ias/Ifrs dall'esercizio 2005, mentre nei bilanci individuali decorre dal 2006. E proprio per la profonda diversità dei bilanci bancari redatti secondo i nuovi standard, che restano alla base per la determinazione dei requisiti prudenziali, Ceb e Comitato di Basilea hanno formulato un quadro di orientamenti e raccomandazioni sul trattamento delle differenze rilevate in bilancio. Tali trattamenti ("filtri prudenziali") hanno lo scopo di salvaguardare la qualità del patrimonio di base mentre le plusvalenze sono computate solo parzialmente nel patrimonio supplementare. È previsto, comunque, che le autorità nazionali possano introdurre norme transitorie per semplificare il passaggio al nuovo regime contabile. La disciplina proposta da Bankitalia, e sottoposta a consultazione, prevede regole di calcolo coerenti con le raccomandazioni. La nuova disciplina adeguata agli Ias/Ifrs — inclusi i filtri prudenziali — entrerà in vigore per i gruppi bancari, dal 31 dicembre 2005; per le banche, dal 60 giugno 2006.

Attività disponibili per la vendita. Le minusvalenze al netto dell'onere fiscale sono dedotte integralmente dal patrimonio di base, mentre le plusvalenze sono incluse al 50% nel patrimonio supplementare. Fanno eccezione quelle relative ai crediti che debbono essere completamente sterilizzate. Le rettifiche derivanti dal deterioramento del merito creditizio dei debitori (*impairment*) di tutte le tipologie di strumenti finanziari sono dedotte dal patrimonio di base.
Immobili valutati al fair value. Le plusvalenze relative agli immobili ad uso funzionale (Ias 16) sono computate al 50% nel patrimonio supplementare. Il saldo delle plus/minusvalenze relative agli immobili per investimento (Ias 40) e delle minusvalenze relative agli immobili ad uso funzionale, se posi-

vo, è computato al 50% nel patrimonio supplementare e, se negativo, è integralmente dedotto dal patrimonio di base. Le plusvalenze rilevate in sede di prima applicazione degli Ias/Ifrs a seguito della determinazione del costo sono computate integralmente nel patrimonio supplementare, come le attuali riserve di rivalutazione, salvo che l'incremento di valore non venga imputato al capitale. L'incremento dovuto al ripristino del costo storico delle attività materiali ammortizzate nei precedenti esercizi, ma non soggette ad ammortamento secondo gli Ias/Ifrs, è computato complessivamente nel patrimonio di base.

Riacquisto a termine di propri strumenti patri-

Matrimonio contabile Ue-Usa forse già dall'anno 2007

MILANO ■La "roadmap" contabile, tra Ue e Stati Uniti, potrebbe arrivare già nel 2007. La Commissione Ue e la Sec — l'organo statunitense di vigilanza sul mercato azionario — hanno infatti raggiunto a Washington un accordo nel corso della prima visita ufficiale oltreoceano del commissario al Mercato interno, Charlie McCreevy.

A Washington è stata concordata un'intesa (roadmap), in cui le due parti hanno fissato le tappe per arrivare al traguardo, possibilmente nel 2007 e non oltre il 2009. L'obiettivo è l'equivalenza tra i principi contabili internazionali (Ias/Ifrs) e quelli generalmente ammessi (Gaap) negli Usa. L'intesa, ha commentato McCreevy, «è un segnale del nostro interesse comune a ridurre il peso normativo e i relativi costi per le aziende». Il presidente della Sec, William Donaldson, e il commissario europeo si incontreranno di nuovo tra un anno per verificare i progressi fatti sul «tracciato stabilito». Rimane invece aperta la partita sulla struttura dell'International accounting standards board (Iasb). L'Unione europea chiede una maggiore rappresentanza nel Consiglio dell'organismo che ha il compito di armonizzare i principi contabili internazionali, facendo appello al principio della proporzionalità.

L.C.A.

moniali. Gli strumenti patrimoniali oggetto di impegni di riacquisto a termine (ad esempio, opzioni put emesse) a un prezzo prefissato e iscritte fra le passività saranno escluse dal patrimonio di vigilanza. In via transitoria, gli strumenti patrimoniali esistenti al 31 dicembre 2004 sono dedotti in quote costanti lungo la vita residua dell'impegno.

Fair value option. Le variazioni di fair value positive e negative sono sterilizzate mediante variazioni, rispettivamente, in diminuzione e in aumento del patrimonio di base. La disposizione potrà essere rivista con una versione definitiva dello Ias 39.

ENZO ROCCA

ASSISTENZA FISCALE ■ Gli effetti della circolare che limita il calcolo della detrazione

Mutui, a rischio lo sconto

Senza la copia dell'atto notarile i Caf non potranno verificare e quantificare il beneficio

IN EDICOLA CON IL SOLE-24 ORE



La Guida al modello 730

Resta in edicola fino alla fine di aprile la «Guida» del Sole-24 Ore che aiuta a preparare un modello 730 senza errori. Con in più un Cd-rom dove sono stati raccolti gli articoli degli esperti, 100 risposte su casi ricorrenti, la normativa e la documentazione ufficiale.

La «Guida al 730/2005» è in vendita solo in abbinamento con «Il Sole-24 Ore», al prezzo di 5,90 euro da aggiungere al prezzo del quotidiano. In 90 pagine, la «Guida» completa con materiali e approfondimenti mirati il supporto delle istruzioni ufficiali. Mentre sul sito Internet (www.ilssole24ore.com/norme) sono a disposizione tutte le circolari e le risoluzioni che possono rivelarsi utili per professionisti e contribuenti che affrontano le dichiarazioni.

Sostituti di imposta e Caf in allarme dopo i chiarimenti forniti dalle Entrate con la circolare n. 15/E/2005 (si veda «Il Sole-24 Ore» del 21 aprile). L'Agenzia, con la risposta 4.1, ha interpretato in modo restrittivo la norma del Testo unico (articolo 15, comma 1, lettera b) sulla detrazione degli interessi passivi su mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il caso. Il quesito mirava a chiarire la spettanza della detrazione degli interessi passivi qualora il capitale a mutuo sia di importo superiore al valore dell'immobile indicato nel rogito (caso non del tutto infrequente).
La soluzione. La soluzione dell'Agenzia è di considerare detraibili gli interessi passivi solo fino a concorrenza della parte di mutuo corrispondente a quanto dichiarato nell'atto di compravendita. Per la determinazione degli interessi sui quali compete la detrazione l'Agenzia suggerisce di determinare gli interessi sui quali calcolare la detrazione come il rapporto tra il valore indicato nel rogito e il capitale erogato a titolo di mutuo.

Così, ipotizzando un mutuo di 150mila euro con un valore dell'immobile indicato nel rogito di 100mila, a fronte di interessi passivi pagati nel 2004 per 3.200

euro (importo in valore assoluto non eccedente il tetto massimo di detrazione di 3.615,20) avremo che il contribuente potrà beneficiare della detrazione sull'importo di 2.133,33 euro ottenuto dal seguente calcolo: $100.000 / 150.000 \times 3.200 = 2.133,33$.

Vale la pena di precisare che il ricalcolo proposto dalle Entrate non avrà effetto su tutti i mutui. Si prenda il caso di un mutuo di 300.000 euro, con valore dichiarato in atto di 200mila e interessi passivi per 9.800 euro. Con il ricalcolo avremo un importo detraibile di 6.533 euro. Ma poiché la quota di interessi detraibili eccede il limite massimo consenti-

to dalla norma (3.615,20), il ricalcolo degli interessi passivi non avrà sostanziali effetti sulla detrazione spettante al contribuente.

L'interpretazione dell'Agenzia, forse giustificata dal timore di concedere una detrazione su interessi non strettamente legati all'acquisto dell'abitazione principale, appare in contrasto con l'indicazione contenuta nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi modello Unico secondo cui in caso di contributi in conto capitale erogati dallo stato o da enti pubblici (comune o regioni), non si deve procedere alla sterilizzazione della quota interessi coperta da tale

contributo. A ben vedere anche in questa ipotesi una quota parte di interessi passivi, essendo coperta da contributo, non è destinata all'acquisto dell'abitazione principale; tuttavia per questa circostanza nessun ricalcolo deve essere operato.

Le ricadute applicative. Il problema più grave è che senza l'atto di compravendita non sarà possibile verificare la legittimità dei calcoli relativi alla detrazione per interessi passivi sui mutui ipotecari stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale. Non va poi scordato che, secondo quanto precisato dalla circolare 12/E del 1° aprile 2005, l'atto in

questione non doveva essere esibito al Caf. È evidente, quindi, che si creeranno notevoli problemi sia ai contribuenti sia ai Caf.

Ci si chiede a questo punto come i Caf saranno in grado di verificare il diritto (e il quantum) della detrazione. A questo riguardo, risulta che alcune associazioni di Caf stiano già intervenendo per aggiornare i propri associati sulla nuova interpretazione adottata, richiedendo che i Caf, per rilasciare il visto di conformità, dispongano dell'atto di compravendita. Va anche precisato che questa procedura avrà effetto generalizzato e riguarderà tutti i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, a prescindere dalla data di stipula dell'atto di compravendita/erogazione mutuo.

Sostituti d'imposta. Sembra opportuno precisare che lo stesso calcolo non dovrà essere verificato dal sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale; costui, infatti, non potendo rilasciare il visto di conformità, è tenuto alla verifica formale della dichiarazione. Questo non toglie tuttavia che per un dovere di «correttezza professionale» il sostituto faccia presente questa nuova circostanza ai propri assistiti.

ALESSANDRO ANTONELLI
ALESSANDRO MENGOLZI

Abitazioni / I finanziamenti degli enti previdenziali

Solo i prestiti per acquisti scontano la «sostitutiva»

Applicazione a "portata circoscritta" per l'imposta sostitutiva dello 0,25% o del 2% sui mutui che vengono accordati dagli enti previdenziali a dipendenti e iscritti in relazione a operazioni che riguardano immobili.

Ai "prestiti" che vengono concessi dagli istituti e dalle casse previdenziali, infatti, si applica l'imposta sostitutiva soltanto se si tratta di finanziamenti concessi ai propri dipendenti o iscritti per l'acquisto di abitazioni e non anche per la ristrutturazione di abitazioni. L'indicazione è arrivata dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 49/E che è stata diffusa ieri.

L'applicazione dell'imposta sostitutiva ai mutui degli istituti previdenziali è stata disposta dall'articolo 2, comma 1-bis del decreto legge 220/2004, convertito successivamente nella legge 257/2004, ma soltanto per i mutui che vengono concessi ai dipendenti e agli iscritti per finanziare l'acquisto di abitazioni.

Con l'istanza di interpello che ha

determinato la risoluzione n. 49/E è stata chiesta all'amministrazione finanziaria l'estensibilità della sottoposizione a imposta sostitutiva anche per i mutui che vengono richiesti per finanziare la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni.

L'amministrazione finanziaria ha, tuttavia, risposto che «la natura agevolativa della disposizione e il riferimento ai soli

finanziamenti concessi per l'acquisto di abitazioni, non ne permettono l'applicazione a fattispecie diverse».

Peraltro, la genericità del termine "acquisto" comporta, secondo l'amministrazione finanziaria, l'applicazione dell'imposta sostitutiva «sia ai finanziamenti destinati all'acquisto a titolo derivativo, sia a quelli destinati all'acquisto a titolo originario». Ne consegue che l'imposta sostitutiva risulta applicabile anche ai finanziamenti che vengono concessi per la costruzione di abitazioni oltre che a quelli concessi per l'acquisto vero e proprio.

A.B.U.

FISCO & IMMOBILI ■ Uno studio del Notariato fa il punto sulle agevolazioni

Prima casa al test dei vantaggi

Decadenza limitata nel caso di cessione parziale entro cinque anni dal rogito

Uno studio del Consiglio nazionale del notariato (30/2005 del 18 marzo) fa il punto sulle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa". Vediamo, in sintesi, i contenuti.

Trasferimento di residenza nel Comune dov'è l'abitazione. Può ottenere l'agevolazione "prima casa" solo chi risiede nel Comune dove è situata l'abitazione oppure chi esprima nel rogito l'intento di trasferirvi la residenza entro 18 mesi dal rogito. Peraltro, nel termine di 18 mesi la residenza va solo "dichiarata" al Comune (articolo 18, commi 1 e 2, Dpr 30 maggio 1989, n. 223) e non anche "concessa" dal Comune.

Mancato trasferimento di residenza per impedimento. Dalla risoluzione dell'agenzia delle Entrate 35/E del 1° febbraio 2002 si desume che non si decade dalle agevolazioni se sopravviene un evento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato (nel provvedimento ministeriale si allude al terremoto accaduto in Umbria). È da ritenere quindi che non si decada dall'agevolazione, ad esempio se si tratti: a) di un dipendente che subisca un ritardo nel trasferimento della propria sede di servizio (Commissione provinciale di Salerno, 12 marzo 1998); b) dell'impossibilità di disporre dell'abitazione a causa della sua mancata riconsegna da parte di un inquilino (Commissione tributaria centrale, 2 aprile 1996 n. 1497; in senso difforme Commissione provinciale di Pescara, 10 aprile 2002).

Il preespresso di nuda proprietà non impedisce. Non trova ostacolo all'applicazione dell'agevolazione l'acquirente nel cui patrimonio già sussista una nuda proprietà di un'abitazione nel medesimo Comune (a meno che

Dodici mesi per cambiare dimora

Dall'agevolazione non decade chi, entro un anno dalla vendita dell'abitazione acquistata da meno di cinque anni, compra una nuova "abitazione principale" (cioè una casa dove l'acquirente colloca la propria dimora abituale). La decadenza è quindi impedita: a) se, pur venduta una piena proprietà, si acquista un diritto parziario (usufrutto, superficie eccetera); b) se, effettuata la vendita, il nuovo acquisto è effettuato per un prezzo inferiore; c) se si acquista una nuda proprietà o una quota di piena proprietà (fermo restando, naturalmente, che si deve trattare di una casa dove l'acquirente stabilisce la propria dimora); d) se si effettua un acquisto per il quale non sono chieste le agevolazioni "prima casa"; e) se il nuovo acquisto è effettuato per donazione; f) se si acquista un terreno sul quale s'intende costruire l'abitazione principale.

Stesso termine per il terreno da edificare

In quest'ultimo caso, secondo la risoluzione 44/E del 16 marzo 2004, entro un anno deve essere costruito il fabbricato destinato ad abitazione principale; cioè, non è necessario che il fabbricato sia ultimato, ma è sufficiente che lo stesso acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico: deve esistere almeno il rustico comprensivo delle mura perimetrali e deve essere stata completata la copertura. La decadenza non è invece impedita se entro l'anno si stipula un contratto preliminare e non anche il rogito.

Non c'è decadenza se gli eredi vendono prima di cinque anni da quanto il defunto effettuò l'acquisto.

Va ricordato che per la Cassazione (sentenza 1196 del 21 novembre 2000) l'acquirente non deve dilazionare l'attualità oltre un «limite di ragionevolezza»; pertanto si deve ritenere che quanto meno entro il termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio, il contribuente deve avere realizzato la finalità dichiarata di destinare ad abitazione l'immobile acquistato.

A.B.U.

Ma non è facile rinunciare ai benefici

Si può rinunciare alle agevolazioni, chiedendo di pagare la differenza d'imposta tra quella ordinaria e quella agevolata, gli interessi, ma non la sanzione pecuniaria? No, perché il rapporto tributario è definito. È il caso di chi, avendo acquistato un'abitazione con le agevolazioni "prima casa", voglia acquistare un'altra abitazione, per un prezzo superiore a quello pagato per il primo acquisto. Evidentemente, al contribuente potrebbe convenire pagare per il nuovo atto l'imposta ridotta e versare la differenza d'imposta con i relativi interessi per il precedente atto.

Un'altra ipotesi è quella del contribuente che abbia chiesto le agevolazioni "prima casa" nell'acquisto di un'abitazione, impegnandosi a trasferire la residenza nel Comune entro diciotto mesi dall'acquisto; non essendo in condizioni di trasferire la residenza, vorrebbe rinunciare all'agevolazione, pagando la differenza d'imposta e gli interessi, ma non la sanzione pecuniaria. Anche in questo caso si dovrebbe ritenere che, salvo i casi di forza maggiore, il contribuente non possa rinunciare all'agevolazione.

A.B.U.

che comprano metà per ciascuno, oppure l'uno per la nuda proprietà e l'altra per l'usufrutto) e la rivendita viene compiuta da uno solo di essi, la decadenza riguarda solo costui e non l'altro acquirente che non rivende.

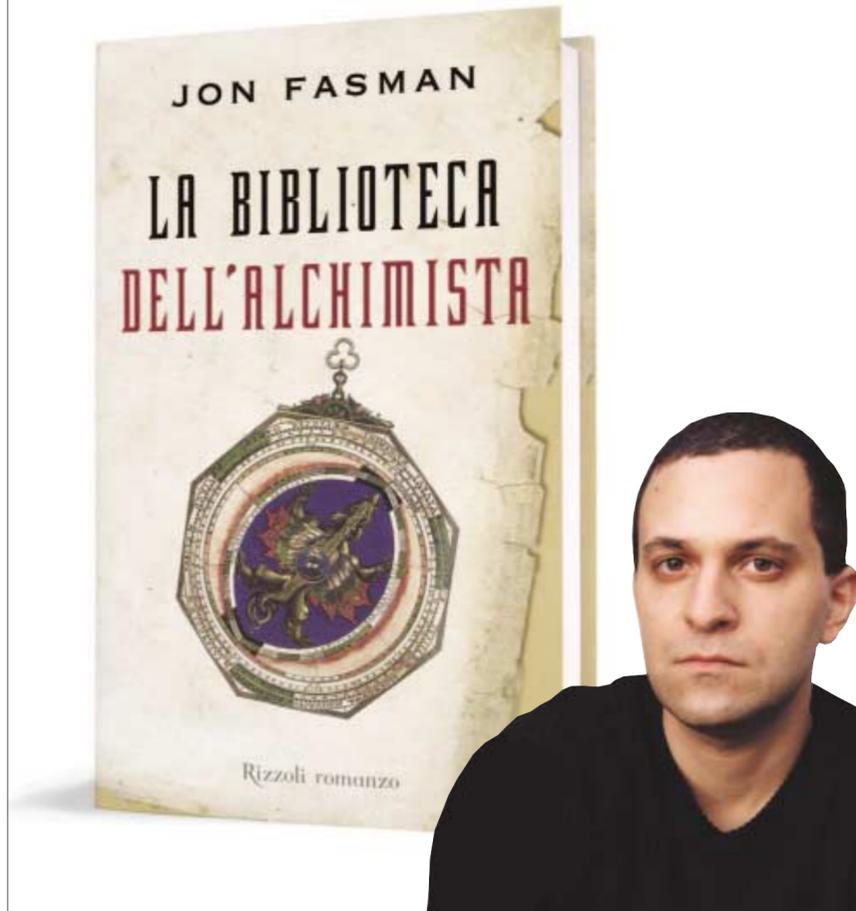
Decadenza per cessione di una porzione di quanto acquistato da meno di cinque anni. Il caso è, ad esempio, quello dell'acquisto di un appartamento con accessori (cantina, solaio, garage) e della successiva vendita prima del decorso del quinquennio solo di una parte di ciò che venne acquistato (ad esempio, la sola autorimessa). In questo caso si decade dall'agevolazione solo con riguardo a quella parte di prezzo d'acquisto che è riferibile alla porzione alienata nel quinquennio e bisogna quindi calcolare la parte di prezzo d'acquisto cui applicare la decadenza (tassazione ordinaria + sanzione del 30%); non c'è problema se nel rogito d'acquisto vennero scorporati i prezzi delle pertinenze rispetto al prezzo totale, così come non c'è problema, ad esempio, se le porzioni alienate siano dotate di autonoma rendita catastale (la quale, dunque, può essere paragonata alla rendita delle altre unità che non vengono vendute); oppure ancora se, essendo alienato un diritto parziario (usufrutto, nuda proprietà eccetera) si rende utilizzabile la tabella per il calcolo dell'usufrutto allegata al Testo unico dell'imposta di registro. In altri casi occorre invece industriarsi per trovare qual è il parametro di calcolo più confacente per il concreto caso che si presenta.

ANGELO BUSANI

CASA & CASE

Un approfondimento speciale dedicato al «caricco» del Fisco sulle abitazioni

QUINDICI OGGETTI DAL VALORE INESTIMABILE. UNA CATENA MILLENARIA DI SEGRETI, AVVENTURE, DELITTI.



Rizzoli romanzo www.rizzoli.reslibri.it