

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Agevolazioni. Per la Cassazione il venir meno del reddito per pagare il mutuo non costituisce forza maggiore

Prima casa, la Cig non «salva» il bonus

Revocati gli sconti in caso di vendita prima del decorso di cinque anni

Angelo Busani
Decade dall'agevolazione fiscale l'acquirente della "prima casa" che, prima del decorso di un quinquennio dalla data d'acquisto, venda l'abitazione a causa di sopravvenute difficoltà economiche che gli impediscono di pagare le rate del mutuo (nella fattispecie si trattava di un lavoratore finito in cassa integrazione). In altre parole, la cassa integrazione non è addebitabile come causa di "forza maggiore" esimente dalla decadenza dal beneficio fiscale. Lo afferma la sentenza di Cassazione 678 del 12 gennaio 2017.

L'unico precedente conosciuto è quello della sentenza della Ctp di Treviso 24 del 4 marzo 2009, la quale prese in considerazione il caso di un militare che, acquistata una "prima casa", venne "costretto" alla vendita infraguinquennale dell'abitazione a causa del trasferimento del proprio luogo di lavoro per ragioni di servizio; il giudice investito della questione annullò il provvedimento con il quale l'Amministrazione aveva revocato l'agevolazione "prima casa", a causa di alienazione ante quinquennio, ritenendo che «anche nel caso di specie ricorralo caso della forza maggiore essendosi verificato un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato caratterizzata altresì dalla non imputabilità alla parte obbligata che non ha potuto sottrarsi al trasferimento disposto dall'ufficio».

La ricorrenza di un'ipotesi di "forza maggiore" si è verificata con grande frequenza (si veda la tabella qui a fianco) nel caso dell'acquisto di un appartamento in un Comune nel quale l'acquirente non abbia trasferito (o non abbia potuto trasferire) la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito; e la soluzione della giurisprudenza è stata assai ondivaga perché si è passati dalla negazione in radice della configurabilità della "forza maggiore" nell'ambito della disciplina dell'agevolazione "prima casa" (Cassazione, sentenza 2616/2016) alla affermazione del possibile ricorrere di casi di "forza maggiore". Non sono mancate sentenze che, con riguardo alle medesime situazioni di fatto, hanno deciso

ora in un senso, ora nell'altro.

L'ultima "puntata" di questa saga è stata la sentenza di Ctr Lombardia 2220/13/2016, nella quale è stato affermato che non decade dall'agevolazione "prima casa" chi compra un'abitazione e la ritrova occupata abusivamente (e, quindi, non riesce a trasferirvi la sua residenza), appunto per il fatto che si tratta di un caso di "forza maggiore". Nel caso esaminato dai giudici lombardi, i due comproprietari avevano prodotto in giudizio la denuncia all'autorità giudiziaria - presentata prima dello scadere dei 18 mesi - dalla quale risultava che il loro appartamento era stato occupato da cittadini extracomunitari. Inoltre, avevano già avviato le azioni per lo sgombero, comportamento che per la Ctr «esclude qualsivoglia addebito di colpa nei loro confronti».

Come già accennato, con la sentenza 2616/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» l'11 febbraio 2016), la Cassazione aveva provato a mettere la pietra tombale sulla riconoscibilità della "forza maggiore", dettando il seguente principio di diritto: qualora l'acquirente domandi l'agevolazione prima casa, impegnandosi a stabilire la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi successivi all'acquisto, «il trasferimento di onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente». In altre parole, la Cassazione ha sostenuto che se il legislatore avesse voluto dar rilievo a eventi di interruzione o di sospensione del termine di 18 mesi, l'avrebbe espressamente sancito.

Tuttavia, con la sentenza 2777/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» il 12 febbraio 2016) la Cassazione è tornata sui suoi passi. Pur non accogliendo le ragioni del contribuente (perché ritenute prive di prova), i giudici di legittimità con questa pronuncia hanno riconosciuto la rilevanza della forza maggiore quale situazione che esime il contribuente dal trasferimento della residenza.

L'altalena della giurisprudenza

I casi in cui i giudici hanno riconosciuto o meno la forza maggiore

Documento	Evento	Ricorrenza della forza maggiore
Rm 260369 del 1991 Cass. 797/2000	Morte del contribuente	Sì
Ctr Bolzano 39/2006	Sciatalgia del contribuente	No
Ctr Puglia, 21 ottobre 2015	Grave stato di salute del contribuente	Sì
Ctr Lombardia 44/2013	Malattia del figlio del contribuente	Sì
Ctr Abruzzo 44/2008	Acquisto di un immobile in corso di costruzione, da parte di contribuente rimasto privo di risorse finanziarie per completare i lavori	No
Ctp Savona 105/2011	Contribuente privato della libertà personale per il fatto di essere stato arrestato	No
Cass. 16082/2014	Acquisto di una quota di proprietà e non dell'intera proprietà	No
Cass. 8620/2014	Separazione coniugale	No
Risoluzione 140/E del 2008; Ctr Lazio 168/2007	Infiltrazioni di acqua	Sì
Comm. Trib. Centr. 3241/1995 Cass. 4800/2015	Ritardo del Comune nel rilascio delle autorizzazioni edilizie e del certificato di abitabilità	Sì
Ctr Toscana 144/2003	Ritardo del Comune nel rilascio del certificato di residenza	No
Ctr Umbria 92/2010	Ritardo del Comune nel rilascio del certificato di residenza	Sì
Ctp Verbania 4/2009	Vizi di costruzione scoperti dopo l'acquisto	Sì
Cass. 20066/2005	Pendenza di procedura di sanatoria per abusi edilizi	No
Comm. Trib. Centr. 1497/1996 Ctr Toscana, 3 settembre 2015 Ctr Lombardia nella sentenza n. 2220/2016	Stato locativo o di occupazione abusiva dell'immobile acquistato	Sì
Cass. 4714/2003 Cass. 7764/2014 Cass. 13177/2014	Impedimento derivante dal luogo di svolgimento del proprio lavoro da parte dell'acquirente	No
Ctp Salerno 49/1998	Impedimento derivante dal luogo di svolgimento del proprio lavoro da parte dell'acquirente	Sì
Cass. 797/2000	Acquisto di un diritto (quale la nuda proprietà) che non attribuisce la facoltà di adibire il bene acquistato ad abitazione dell'acquirente	Sì
Ctp Roma 368/2007 Cass. 8351/2016	Lavori in corso nell'edificio oggetto di acquisto agevolato	Sì
Ctr Sicilia 45/2011 Cass. 17249/2013 Ctr Lombardia 556/2014 Cass. 5015/2015	Lavori in corso nell'edificio oggetto di acquisto agevolato	No
Cass. 14399/2013	Ritrovamento reperti archeologici	Sì
Cass. 19247/2014	Smottamenti nel sedime del fabbricato	Sì
Cass. 2616/2016	La forza maggiore non è in alcun modo invocabile	No

Contenzioso. Per la Ctp Treviso gli elementi di proprietà condominiale non vanno considerati ai fini del bonus

Muri maestri e vano scale fuori dal calcolo

Ferruccio Bogetti

Filippo Cannizzaro

Muri maestri e vano scale con caratteristiche "condominiali" vanno esclusi dal calcolo dei metri quadrati da attribuire alla unità immobiliare acquistata. E, se dalla loro rimozione risulta che la superficie della abitazione è inferiore ai 240 metri quadrati, allora spettano le agevolazioni prima casa. Così la sentenza 419/3/2016 della Ctp Treviso (presidente Toppan, relatore Maldari).

La vicenda

Una contribuente nel 2013 com-

prava un immobile identificato al catasto come civile abitazione (categoria A/2) da una società immobiliare. In tale occasione, l'acquirente dichiara di avere i requisiti per agevolazioni prima casa: Iva al 4% in luogo dell'aliquota ordinaria, registro e ipoteca in misura fissa in luogo di quelle proporzionali.

Ma dai dati in possesso dell'Amministrazione emerge che l'immobile ha una superficie superiore a 240 metri quadrati, e quindi ritiene l'abitazione acquistata appartenente alla categoria di quelle di lusso. Da qui il recupero della maggiore Iva

(differenza tra aliquota ordinaria e il 4%) e delle maggiori imposte ipotecaria e catastale (differenza tra imposta proporzionale ed imposta fissa), tramite accertamenti notificati nell'agosto 2015, ai quali viene allegata la planimetria tecnica in possesso dell'ufficio.

Il ricorso

Mala contribuente ricorre in Ctp perché risultano errati i conteggi dei metri quadrati in possesso dell'amministrazione e deposita relazione tecnica redatta da due ingegneri. Non è abitazione di lusso, perché ha una superficie di

poco superiore ai 201 metri quadrati, e quindi inferiore ai 240, limite al di sopra del quale si passa alla categoria superiore. Questo perché non rilevano né la superficie dei muri "perimetrali" - ovvero dei muri maestri in quanto condominiali - né la superficie del vano "scale ascensore", ancora una volta condominiale.

L'amministrazione riceve il ricorso introdotto ed effettua poi nel dicembre 2015 un sopralluogo, ma nulla cambia. Per le resistenti le censure avanzate dalla donna appaiono non fondate e pertanto insiste sulla bontà della propria pretesa.

La decisione

Il collegio è convinto dalla dettagliata relazione tecnica allegata dalla ricorrente ed accoglie il ricorso introdotto per i seguenti motivi. Sul merito, vanno escluse la superficie dei muri maestri e quella del vano scale perché di proprietà condominiale. Sulla prova, le planimetrie in possesso dell'amministrazione, invece, non sono supportate e dettagliate da elementi tecnici tali da ritenere fondata la pretesa.

Secondo la Ctp, la superficie complessiva della porzione di fabbricato costituisce unica abitazione di 201,85 metri quadrati, quindi, l'immobile non ha le caratteristiche tipiche di lusso (articolo 6 del Dm 2 agosto 1969).

Previdenza. Per l'Inps la quota dei contribuenti interessati supera i 2,1 milioni

Estratto conto integrale, accessi con Spid o Pin

Mauro Pizzini

Dopo l'ampliamento dei contribuenti che potranno verificare attraverso un documento unico la propria posizione previdenziale - circa un milione di soggetti in più (1.014.001) oltre agli 1,1 milioni (1.152.967) già coinvolti - con la circolare 4/17 dell'11 gennaio, l'Inps ha fornito nuove indicazioni per accedere al cosiddetto **Estratto conto integrato** (Eci).

Obiettivo dell'Eci è informare i cittadini sulla loro storia previdenziale attraverso un documento che riassume la posizione contributiva e tutti i periodi previdenziali riconosciuti dagli enti e dalle gestioni presso cui sono stati iscritti.

Il servizio è già disponibile per gli utenti che aderiscono al Casellario, i quali assicurano le prestazioni previdenziali e assistenziali dei liberi professionisti, Enpam,

FONDI BILATERALI

Per il settore riscossione dei tributi erariali il contributo ordinario dovrà essere versato entro martedì 18 aprile

Enasarco e l'Ente di previdenza obbligatoria integrativa dei rappresentanti di commercio. Conclusa l'attività di sistemazione del conto dei dipendenti della Pa, con particolare riferimento alla Cassa enti locali, alla Cassa sanitari e ad alcune amministrazioni della Cassa Stato, la platea dei contribuenti interessati dall'Eci si è arricchita fino a superare quota 2,1 milioni (2.166.968).

Nella circolare 4/17 l'Inps ricorda che l'estratto conto integrato ha valore informativo e non certificativo e definisce le modalità di consultazione dello stesso, chiedendo che l'accesso è consentito ai cittadini in possesso di credenziali Spid o di Pin dispositivo rilasciato dall'Istituto, all'interno del fascicolo previdenziale del cittadino, nella sezione "Posizione assicurativa/Estratto Conto Integrato".

Il servizio, oltre che per i lavoratori interessati è disponibile anche per i patronati, i quali valuteranno con le proprie credenziali. Tutti gli interessati potranno richiedere l'assistenza del Contact center per informazioni di primo livello sulle procedure da seguir per ricevere supporto

nell'utilizzo del servizio e per l'invio delle segnalazioni e delle richieste di sistemazione.

Sempre l'11 gennaio, con la circolare 6/17, a sei mesi dalla pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto interministeriale 95439/16, sono arrivati le indicazioni Inps sull'ambito di applicazione del **Fondo di solidarietà bilaterale** destinato a erogare prestazioni di sostegno al reddito del personale delle imprese del settore dei servizi della **riscossione dei tributi erariali**, fra cui quelle del Gruppo Equitalia spa.

Tra le indicazioni più importanti della circolare, il chiarimento secondo cui dal mese di febbraio 2017 decorre l'adeguamento dell'aliquota contributiva ordinaria a carico dei datori di lavoro e dei lavoratori interessati, pari complessivamente allo 0,30% delle retribuzioni imponibili, e l'avviso di diminuzione da 96 a 60 mesi del periodo massimo di fruizione dell'assegno straordinario da parte dei lavoratori beneficiari.

Destinatari degli interventi del fondo sono i dipendenti assunti a tempo indeterminato con qualsiasi qualifica, compresi dirigenti, e gli apprendisti con contratto di apprendistato professionalizzante.

L'Inps chiarisce che il contributo ordinario dello 0,30% (0,20% a carico del datore di lavoro e 0,10% a carico del lavoratore) dovuto dal periodo di pagamento in corso al 1° gennaio 2014 al gennaio 2017 va versato entro il giorno 16 del terzo mese successivo a quello di emanazione della circolare, ossia il 16 aprile, ma il termine scade martedì 18 aprile essendo il 16 la domenica di Pasqua e il 17 il lunedì di Pasquetta.

Il decreto 95439/16 prevede anche un contributo addizionale dell'1,50% a carico del datore di lavoro in caso di erogazione di trattamenti a favore di lavoratori interessati da riduzione dell'orario di lavoro o da sospensione dell'attività lavorativa per le cause previste dalla normativa Cigo e Cigs.

E dovuto, infine, un contributo supplementare destinato all'assegno straordinario a carico del datore di lavoro, per i soli lavoratori interessati dalla procedura di esodo e in misura corrispondente al fabbisogno di copertura degli assegni straordinari e della contribuzione correlata.

In Gazzetta. Emanato il decreto per i fornitori di grandi imprese in crisi

Pmi, fondo di garanzia per i crediti incagliati

Alberto Bonifazi

Stabiliti i criteri di accesso al **Fondo di garanzia** da parte delle imprese creditrici di società che gestiscono almeno uno stabilimento industriale di interesse strategico nazionale e soggette ad amministrazione straordinaria, di cui al decreto legge 1/2015. Le regole sono contenute nel decreto 17 ottobre 2016 emanato dal ministero dello Sviluppo Economico di concerto con il ministero dell'Economia e delle Finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale numero 9 del 12 gennaio scorso.

Le imprese beneficiarie potranno usufruire delle garanzie dirette e delle controgaranzie attraverso l'utilizzo di una quota di riserva del Fondo pari a **35 milioni di euro**, purché non siano qualificabili come imprese in difficoltà (articolo 2 regolamento Ue 651/2014) ed abbiano un fatturato costituito per almeno il 50% da fornitura di beni e servizi alle imprese debtrici. La garanzia del Fondo può essere attivata solo a fronte di finanziamenti concessi da banche, società di leasing ed altri intermediari finanziari.

Infatti l'impresa non può inoltrare la domanda diretta al Fondo ma deve rivolgersi a una banca per richiedere il finanziamento e, contestualmente, richiedere che sul finanziamento sia ac-

quisita la garanzia. Sarà la banca stessa ad occuparsi della domanda. In alternativa è possibile richiedere l'intervento di un Confidi che garantisce l'operazione in prima istanza e richiede la controgaranzia al Fondo.

La garanzia diretta è concessa fino all'80% dell'ammontare dell'esposizione per capitali e interessi, contrattuali e di mora, dei soggetti finanziari nei confronti delle Pmi beneficiarie, su tutti i tipi di operazioni sia a breve che a medio-lungo termine, tanto per liquidità che per investimenti, fino a un importo massimo garantito di 2,5 milioni di euro. Il plafond può essere utilizzato attraverso una o più operazioni, fino a concorrenza del tetto stabilito, senza un limite al numero di operazioni effettuabili.

L'intervento della garanzia pubblica affianca e (a volte) sostituisce le garanzie reali a carico delle imprese: in questo caso esclude la richiesta di garanzie e costi aggiuntivi, quali ad esempio fidejussioni e polizze assicurative e bancarie.

Per la controgaranzia, il tetto massimo è sempre dell'80%, ma si applica all'ammontare delle operazioni finanziarie ammissibili, con copertura fino all'80% da parte del soggetto che richiede la controgaranzia.

Per accedere alle garanzie

PREVIDENZA



PENSIONI, L'EBOOK DISPONIBILE ONLINE AL PREZZO DI 3,59 EURO

Anche nel 2017 pensionati e soprattutto pensionandi devono fare i conti con un quadro normativo modificato in più punti.

Le novità introdotte dalla legge di Bilancio per il 2017 vanno infatti dal cambio di regole per il cumulo contributivo ai ritocchi della normativa per precoci e usuranti, ma in particolare comprendono l'«Ape» e la «Rita»: cioè l'anticipo pensionistico e la rendita integrativa cui potersi appoggiare, grazie alla previdenza complementare, per finanziare l'anticipo di pensione. L'anticipo, peraltro, in alcuni casi potrà essere erogato a spese dello Stato: si tratta della cosiddetta «Ape sociale», riservata a categorie quali, ad esempio, i lavoratori che si trovano in

disoccupazione involontaria, avendo esaurito da tre mesi l'indennità di disoccupazione.

Per illustrare questi e molti altri cambiamenti e per fornire un sempre utile riepilogo delle regole che stanno alla base del sistema previdenziale italiano (previdenza complementare inclusa), «Il Sole 24 Ore» presenta l'«instant book di 80 pagine «Le nuove pensioni», disponibile, da oggi disponibile online a 3,59 euro all'indirizzo www.ilssole24ore.com/ebook.

Luca De Stefani

La scadenza dei pagamenti di lunedì prossimo, 16 gennaio 2017, sarà il primo vero banco di prova per la riduzione e l'accorpamento dei codici tributo, da utilizzare con il modello F24, voluta dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione 17 marzo 2016, n. 13/E. Dal primo gennaio 2017, infatti, sono stati soppressi molti codici tributo per pagare le relative imposte ora se ne devono usare altri.

Ad esempio, è stato soppresso il codice 1004 per le «ritenute sui redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente» (come quelli Irpef degli amministratori di società) e per pagare questi importi deve essere usato il codice 1001, cioè quello utilizzato fino al 31 dicembre 2016 solo per le ritenute sulle retribuzioni dei dipendenti. Tra gli altri, è stato soppresso anche il codice 1038, utilizzato per le ritenute sulle provvigioni, anche oc-

casionali. Da inizio 2017, per queste ritenute deve essere usato il 1040, relativo alle «ritenute sui redditi di lavoro autonomo, compensi per l'esercizio di arti e professioni». Per non vedersi rifiutare il pagamento lunedì prossimo, quindi, sarà bene controllare le tabelle di accorpamento della risoluzione dall'agenzia delle Entrate 17 marzo 2016, n. 13/E, la quale ha anche ridenominato alcuni codici tributo.

Agenti

Per gli agenti e rappresentanti di commercio, poi, il 2017 si apre anche con un aumento dei relativi contributi. Secondo il regolamento della Fondazione Enasarco, infatti, dal primo gennaio 2017, il contributo previdenziale Enasarco da calcolare «su tutte le somme dovute all'agente a qualsiasi titolo in dipendenza del rapporto di agenzia» (compresi acconti e pre-

mi), «anche se non ancora liquidate» è aumentata dal 15,10% al 15,55% (7,775% a carico dell'agente e 7,775% a carico del preponente). Questa percentuale interessa solo gli agenti che operano in forma individuale o tramite una società di persone (snc o sas). Per quelli operanti in forma di società di capitali (srl, spa e sapa), invece, le mandanti devono versare un contributo al Fondo di Assistenza, calcolato, in base agli scaglioni di importi provvigionali annui, senza alcun limite di minimale o massimale. Queste percentuali non sono variate rispetto al 2016.

La nuova aliquota del 15,55% si deve applicare per competenza, quindi, su tutte le provvigioni che «maturano» a partire dal primo gennaio 2017 (il pagamento per il primo trimestre 2017 scadrà il 22 maggio 2017), quindi, si continua ad applicare il 15,10% su quelle maturate nel 2016, anche se non anco-

ra pagate dalla casa mandante ovvero non ancora fatturate dall'agente (il contributo per le provvigioni dell'ultimo trimestre 2016, solitamente fatturate i primi di gennaio 2017, scadrà il 20 febbraio 2017). Non rileva la data di emissione della fattura, in quanto il contributo Enasarco va pagato all'ente alla «maturazione della provvigione» (la quale può essere collegata anche alla scadenza del pagamento dal cliente), anche se l'agente non ha ancora emesso la relativa fattura.

Considerata la variazione negativa dell'indice dei prezzi Istat dal 2015 al 2016 (dati provvisori da comunicato Istat del 4 gennaio scorso), nel 2017 non varieranno né i minimi contributivi (836 per i plurimandatari) e 418 euro per i plurimandatari), né i massimali provvigionali (37.500 euro per i monomandatari e 25.000 euro per i plurimandatari).

La nuova fattura

Nelle fatture che saranno emesse per le provvigioni maturate nel 2017, pertanto, si dovranno evidenziare:

- la trattenuta del contributo al Fondo di previdenza a carico dell'agente pari al 7,775% delle provvigioni, cioè la metà della nuova aliquota del 15,55 per cento;
- la ritenuta d'acconto del 23% sul 50% delle provvigioni ovvero sul 20% del loro ammontare, nel caso in cui l'intermediario si avvalga in via continuativa dell'opera di dipendenti o di terzi e lo abbia dichiarato, in carta semplice, al committente, mediante posta elettronica certificata o raccomandata A/R.

In attesa del decreto MEF, attuativo dell'articolo 25-bis, comma 7, del Dpr 600/1973, le Entrate hanno chiarito che, nel periodo transitorio, la dichiarazione può essere inviata anche tramite pec e rimane valida «anche oltre l'anno cui si riferisce» (circolare 30 dicembre 2014, n. 31/E, paragrafo 18).