I chiarimenti delle Entrate. Sciolti i dubbi sul bonus in caso di assegnazione da parte delle coop

Box, per il 36% basta il verbale

Non è necessario registrare la deliberazione rilasciata dal Cda

Angelo Busani

Gli assegnatari di box auto pertinenziali da parte delle coop edilizie possono detrarre il 36% anche se la cooperativa non ha registrato il verbale di assegnazione. È quanto stabilito nella risoluzione n. 282/E del 7 luglio 2008 dell'agenzia delle Entrate.

Coloro i quali realizzano autorimesse e posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune, sono ammessi a beneficiare di una detrazione dall'Irpef in misura pari al 36% della spesa sostenuta (articolo 1, comma 1, legge 27 dicembre 1997, n. 449).

Possono inoltre fruire di questa detrazione (circolare n. 95 del 12 maggio 2000) gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali già realizzati, per le sole spese imputabili alla realizzazione delle pertinenze e a condizione che le stesse siano comprovate da un'apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

Il caso esaminato nella risoluzione n. 282 prende spunto dalla precedente risoluzione n. 38 dell'8 febbraio 2008, con la quale l'amministrazione finanziaria ha negato il diritto a fruire della detrazione del 36% in relazione all'acquisto di box auto pertinenziali, in assenza di un preliminare di vendita sottoposto a registrazione.

LE REGOLE
È possibile chiedere la detrazione d'imposta già quando la domanda di conferimento viene accettata

Ancora prima, la circolare n. 55 del 20 giugno 2002, al punto 1, aveva precisato che, qualora l'atto definitivo di acquisto del box pertinenziale fosse stato stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, la detrazione d'imposta avrebbe potuto essere effettuata in relazione ai pagamenti in acconto effettuati con bonifico, fino a concorrenza del costo di costruzione del box dichiarato dalla ditta costruttrice, a condizione che vi fosse un compromesso di vendita regolarmente registrato dal quale risultasse la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box.

Se dunque si trasporta questo caso nel campo dell'operatività delle coop edilizie si ha che, in tale ambito, non si stipula alcun contratto preliminare. Infatti, il rapporto tra cooperativa e assegnatario del bene costruito dalla cooperativa stessa viene "certificato" nel cosiddetto "verbale di assegnazione", vale a dire nella decisione del consiglio di amministrazione della cooperativa con la quale si dispone che un dato bene prodotto dalla cooperativa sia attribuito in proprietà a un dato socio cooperatore.

Non essendoci quindi un contratto preliminare registrato, ma "solo" un verbale del Cda (che normalmente non viene registrato), il timore era di doverlo registrare al fine di "abilitare" i soci alla detrazione del 36% e quindi di far perdere il beneficio a tutti coloro che avessero finora provveduto al pagamento, mediante bonifico, di acconti della parte di spesa relativa alla realizzazione del box, prima del rogito notarile e in assenza di un verbale registrato.

Le Entrate però rassicurano i cooperatori, in ragione del «particolare procedimento che porta all'assegnazione degli immobili ai soci» e, in specie, della considerazione che il verbale di assegnazione viene trascritto nel libro verbali del consiglio di amministrazione, che è uno dei libri sociali obbligatori delle cooperative e che deve essere sottoposto a vidimazione.

Pertanto, secondo l'Agenzia, l'esigenza di formalizzazione della sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'alloggio abitativo e il box risulta soddisfatta dal verbale della deliberazione del Consiglio di amministrazione che accetta le domande dei soci.

Ne consegue, dunque, che i soci delle cooperative edilizie possono essere ammessi a beneficiare della detrazione d'imposta del 36% per gli acconti pagati con bonifico, in relazione al costo di costruzione del box pertinenziale, già dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione, anche se non sottoposta a registrazione.

In Commissione

L'erede chiude la lite dopo 33 anni

Trentatrè anni di contenzioso tributario per vedere riconosciuta la correttezza della propria dichiarazione dei redditi.

Il caso di una coppia di pensionati calabresi, cui lustri fa era stata contestata la dichiarazione Irpef relativa al 1975, per quanto abnorme non rappresenta un record di lentezza dell'accertamento tributario. «Purtroppo sono ancora decine i procedimenti degli anni '70 e '80 pendenti davanti alle commissioni tributarie – dicono all'agenzia delle Entrate – ma è chiaro che noi non possiamo rispondere dei tempi di un contenzioso che è ulteriore rispetto alla nostra attività di accertamento».

La vicenda, resa pubblica ieri dal Movimento per i diritti civili, è ancor più paradossale se si considera che i contribuenti raggiunti dall'accertamento, nelle more decennali, sono deceduti (nel '94 e nel '95) e che il testimone del contenzioso tributario è stato raccolto dai due figli. Come prevede la legge. «Dopo aver chiamato i due defunti – dice Franco Corbelli, leader del Movimento diritti civili – il Fisco, implacabile, non si è fermato e ha puntato sui discendenti. Il risultato della verifica su questi due poveri e onesti pensionati è stato comunicato ufficialmente dall'Agenzia agli stessi... defunti: tutto regolare e spese compensate tra le parti».

L'agenzia delle Entrate con un comunicato ha voluto precisare gli eventi, almeno nella cronologia riferita dal Movimento per i diritti civili: «È priva di fondamento la notizia secondo cui l'agenzia delle Entrate avrebbe convocato due coniugi calabresi deceduti 14 anni fa per una vicenda relativa al 1975». La convocazione degli eredi è avvenuta davanti alla Commissione tributaria.

Franco Corbelli non fornisce altri elementi di verifica, richiamandosi all'«impegno morale» assunto con i protagonisti.

A.Gal.

Professioni. Confronto tra gli avvocati

Cassazione, ricorsi filtrati dagli errori

Dario Aquaro
ROMA

Sono troppi i ricorsi per Cassazione dichiarati inammissibili sulla base di presunti errori nella formulazione dei quesiti di diritto. Un problema che sta creando tensione tra avvocati e giudici di legittimità e che nei giorni scorsi è stato al centro del seminario organizzato a Roma dal Consiglio nazionale forense, dalla Scuola superiore per l'avvocatura e dalla Suprema corte.

Nella sede del Palazzaccio, alla presenza anche del primo presidente di Cassazione Vincenzo Carbone, gli operatori della giustizia hanno discusso dell'impasse creata dalla novità introdotta dal decreto legislativo 40/2006. La riforma del processo civile, con l'introduzione dell'articolo 366-bis sulla formulazione dei motivi, ha portato infatti una quantità eccessiva di ricorsi respinti.

Uno degli stessi ispiratori della riforma, Romano Vaccarella, ha affermato che «l'applicazione delle norme da parte della Corte di cassazione è andata al di là dell'intenzione del legislatore, tanto da avallare casi di dichiarazioni di inammissibilità per dati formalistici». In sostanza, è il ragionamento, quel che doveva essere uno strumento per agevolare il lavoro di giudici e avvocati viene utilizzato allo scopo di sfoltire i processi. A questo punto, meglio sarebbe abrogare la modifica del Codice di procedura civile.

La provocazione di Vaccarella testimonia un problema reale di applicazione della norma. Già alla sua entrata in vigore, il presidente del Cnf Guido Alpa aveva diffuso una circolare in cui si richiamava l'attenzione sulla delicatezza della disciplina. Alpa metteva in guardia sul fatto che il giudizio di inammissibilità avrebbe potuto implicare non solo «l'eventuale azione risarcitoria del cliente per la colpa professionale dell'avvocato, ma anche l'applicazione di sanzioni disciplinari per incompetenza del legale».

Il Cnf, rappresentato oltre che da Alpa anche dal vicepresidente Ubaldo Perfetti, dal segretario Pierluigi Tirale e dal coordinatore della Scuola dell'avvocatura Alarico Mariano Marini, ha avanzato alcune proposte: razionalizzare l'applicazione delle regole di inammissibilità vigenti e limitare l'accesso alla Cassazione, ormai vicina al collasso, oppure filtrarne l'ingresso, così come avviene in tutti i Paesi europei. A parere di qualche legale, sarebbe auspicabile un protocollo d'intesa tra il Consiglio nazionale forense e la Suprema corte.

Resta il fatto che per gli avvocati alcuni criteri sulla redazione dei quesiti di diritto forniti dalla Cassazione sono ragionevoli in astratto, ma irragionevolmente applicati nella pratica. A questo proposito, però, il primo presidente della Suprema corte Carbone ha ricordato che tra le tematiche sensibili vi è comunque quella delle modalità espressive del quesito, «che devono essere funzionali alla decisione».

RAPPRESENTANZA

Per i periti un'alleanza sindacale

Nasce l'Organismo unitario dei periti industriali. Sabato l'Assemblea dei presidenti di categoria ha approvato la proposta di creare una rappresentanza politico-sindacale per sostenere gli interessi dei periti industriali ai tavoli di concertazione governativi. Dell'Organismo faranno parte, senza diritto di voto, il Consiglio nazionale, l'Eppi (l'ente di previdenza), le associazioni e i sindacati (Eureta e Federperiti). Il presidente del Consiglio nazionale, Giuseppe Jogna, ha commentato: «Siamo una categoria che ha 80 anni di vita e che ha il diritto di restare all'interno delle professioni intellettuali, ma nessuno sembra occuparsene. L'Organismo unitario sarà uno strumento per combattere le nostre battaglie».

Per lo smaltimento del vecchio impianto

Riscaldamento a terra senza sconto del 55%

Per la realizzazione di un impianto di riscaldamento a pavimento non si potrà beneficiare della detrazione del 55% sulle spese sostenute per dismettere e smaltire il vecchio impianto. L'interpretazione è contenuta nella risoluzione delle Entrate n. 283/E del 7 luglio 2008.

Il caso riguarda la sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente, funzionante a radiatori e caldaia a gas, con un impianto radiante a pavimento. Le spese da sostenere riguardano la manodopera per la dismissione del vecchio pavimento, il carico e il trasporto in discarica del materiale, gli oneri della discarica, la fornitura e la posa in opera di tutti i materiali dell'impianto radiante, delle tubazioni e delle relative coibentazioni dalla caldaia ai collettori; le spese del falegname per accorciare l'altezza delle porte interne in legno e per adeguarle all'altezza del nuovo pavimento, l'eventuale tinteggiatura delle pareti, se queste saranno sporcate durante i lavori.

Nella circolare 36/07, le Entrate avevano precisato che tra le spese ammesse alla detrazione del 55% potevano rientrare «anche quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico». Con la risoluzione di ieri, però, si è precisato che sono agevolabili «solo quelle strettamente connesse alla realizzazione dell'intervento che assicura il risparmio energetico».

Dopo aver detto che l'individuazione delle spese connesse va effettuata da un tecnico abilitato, le Entrate hanno precisato che, per esempio, «la detrazione non compete con riferimento alle spese di rifacimento di tutti i pavimenti né per quelle sostenute per la dismissione del vecchio pavimento o per lo smaltimento del materiale relativo al vecchio pavimento». Per queste spese, quindi, resta solo l'eventuale detrazione del 36 per cento.

L'interpretazione della risoluzione contrasta però con il decreto 19 febbraio 2007, dove all'articolo 3, comma 1, viene detto che la detrazione spetta per le spese relative a interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica a U degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisionali e accessorie. Il tutto attraverso la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti; o con la fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti o il miglioramento delle caratteristiche termiche; o ancora per la «demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo».

L.D.S.

Non applicabile il prezzo-valore

Rendite determinanti fino ad agosto 2006

Per compravendite soggette a registro, stipulate tra il 1° gennaio e l'11 agosto 2006, e alle quali non sia stata applicata la determinazione della base imponibile con il «prezzo valore», l'ufficio del Registro non può esplicare la valutazione dell'immobile trasferito se il prezzo è stato dichiarato in misura pari o superiore alla rendita catastale. Lo precisa l'Agenzia nella risoluzione 282/E di ieri.

Per comprendere il principio occorre fare un po' di storia:

- il 1° gennaio 2006 (articolo 1, comma 497, legge 266/05) è stato introdotto il principio del «prezzo valore», per il quale, nel caso di abitazione comprata da un privato, la base imponibile è data dalla rendita catastale rivalutata indipendentemente dal prezzo dichiarato nel contratto;
- il 12 agosto 2006 è entrata in vigore la norma secondo cui la base imponibile delle compravendite immobiliari (fatta eccezione per quelle cui è applicabile il prezzo valore) è data dal valore venale del bene venduto (art. 35, comma 23-ter, Dl 223/06, convertito dalla legge 248/06);
- fino all'11 agosto 2006 è rimasta in vigore la norma per cui l'ufficio del registro non poteva effettuare accertamenti di valore se il prezzo era dichiarato in misura pari o superiore alla rendita catastale rivalutata (salvo che il Fisco scoprisse l'occultamento del corrispettivo).

Quindi, fino all'11 agosto 2006, non era sottoponibile ad accertamento di valore la compravendita in cui il prezzo fosse dichiarato in misura non inferiore alla rendita catastale aggiornata con i noti coefficienti.

A.Bu.

ADVANCE BOOKING: www.formazione.ilsole24ore.com

FORMAZIONE24ORE

IN AULA CON GLI ESPERTI DEL SOLE 24 ORE.

CALENDARIO **SETTEMBRE - DICEMBRE 2008**

CORSI DI AGGIORNAMENTO E WORKSHOP

FINANZA

Comunicazione finanziaria e Investor Relations
Milano, 6 ottobre

MARKETING E COMUNICAZIONE

Ufficio stampa
Milano, 29 e 30 settembre

Scrivere per i media
Milano, 27 e 28 ottobre

Gli eventi come strumento di comunicazione
Milano, 26 e 27 novembre

COMMERCIALE

Il Budget commerciale
Milano, 6 e 7 ottobre

SVILUPPO MANAGERIALE

COMMUNICATION SKILLS
4 moduli non consecutivi

- **Comunicazione interpersonale**
  Milano, 10 ottobre
- **Valorizzare e Comunicare la propria immagine**
  Milano, 11 ottobre
- **Negoziare con se stessi e gli altri**
  Milano, 14 e 15 novembre
- **Essere convincenti: come sviluppare assertività e carisma**
  Milano, 29 novembre

MASTER DI SPECIALIZZAZIONE IN FORMULA PART TIME

AMMINISTRAZIONE, FINANZA E CONTROLLO

Le Operazioni Straordinarie
Milano, dal 19 settembre
8 week end non consecutivi

Fiscalità Internazionale
Milano, dal 26 settembre
9 week end non consecutivi

AMMINISTRAZIONE FINANZA E CONTROLLO DI GESTIONE
Milano, dal 24 ottobre
3 moduli non consecutivi

COMUNICAZIONE

Comunicazione integrata d'impresa
Milano, dal 3 ottobre
8 week end non consecutivi

COMMERCIALE

Retail Manager
Milano, dal 29 settembre
5 week end non consecutivi

RISORSE UMANE

HR Specialist
Milano, dal 24 ottobre
Roma, dal 12 dicembre
8 week end non consecutivi

GESTIONE D'IMPRESA

Operations & Supply Chain Management: acquisti, produzione, logistica e qualità dei processi
Milano, dal 17 ottobre
11 week end non consecutivi

EXECUTIVE24

Master in Corporate Finance
Milano, dal 23 ottobre
1ª edizione
10 mesi – 3 giorni al mese in aula & distance learning

Master in Direzione e strategia d'impresa
Milano, dal 20 novembre
3ª edizione
10 mesi – 3 giorni al mese in aula & distance learning

MASTER24

Marketing & Comunicazione
Milano, dal 24 ottobre
1ª edizione
Roma, dal 21 novembre
2ª edizione
24 giornate in aula non consecutive + collana multimediale (20 cofanetti)

Per candidarsi all'Executive24 e a Master24 è necessario partecipare alle selezioni e inviare la domanda di ammissione a: **www.formazione.ilsole24ore.com/bs**

Al termine del master verrà **consegnato il diploma.**

PROGRAMMI DETTAGLIATI CONSULTABILI SUL SITO WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM

Tutti i programmi possono essere personalizzati. Formazione su commessa: tel. **02/30223249** - **progetti.formazione@ilsole24ore.com**

Servizio Clienti
Tel. 02 4587.020 Fax 02 4587.025
info@formazione.ilsole24ore.com - Ufficio abbonamenti: Tel. 02 3022.5680

Gruppo Il Sole 24 ORE
La cultura dei fatti.

Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2000

Il Sole 24 ORE Formazione
Milano - via Monte Rosa, 91
www.formazione.ilsole24ore.com