NORME E TRIBUTI

Il Sole 24 ORE

Controllo contabile. Monitorata l'indipendenza del revisore **Pag. 30**

Scadenze. Il calendario degli adempimenti per fisco, agricoltura e previdenza **Pagg.31 e 32**

Operazioni societarie. Più convenienti le cessioni a schema indiretto **Pag. 33**

Tar Lazio. Il gestore non deve garantire modalità gratuite per pagare la bolletta **Pag. 34**

Immobili. Sono almeno 530mila le locazioni in nero alle quali si aggiungono molte tra i 3 milioni di case vacanza

Sugli affitti evasi 1,6 miliardi

Ogni anno sfuggono al controllo del fisco quasi 7 miliardi di imponibile

Saverio Fossati

Evasione immobiliare, pesano le seconde case. E se la cedolare secca potrà valere anche su quel tipo di locazioni, forse l'onere erariale potrebbe diventare sopportabile. I dati dell'agenzia del Territorio e del dipartimento delle Finanze (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), risultato dell'incrocio tra dichiarazioni dei redditi e dati catastali, indicano una quota abitazioni locate da persone fisiche pari a 2,7 milioni. Stando ai dati di Assoedilizia e Anci, quelle in edilizia protetta (ex Iacp e case di vari enti locali) sono circa 990mila e quelle di proprietà di enti previdenziali e società immobiliari e non superano quota 450mila. Le famiglie che risiedono in un'abitazione in affitto, però, in base all'Istat, sono circa poco meno di 4,7 milioni: ne mancano all'appello 530mila, ed ecco il nero. Considerando la spesa media nazionale mensile per un affitto, si parla di 3,4 miliardi evasi, corrispondenti a circa 850 milioni di Irpef perduta ogni anno.

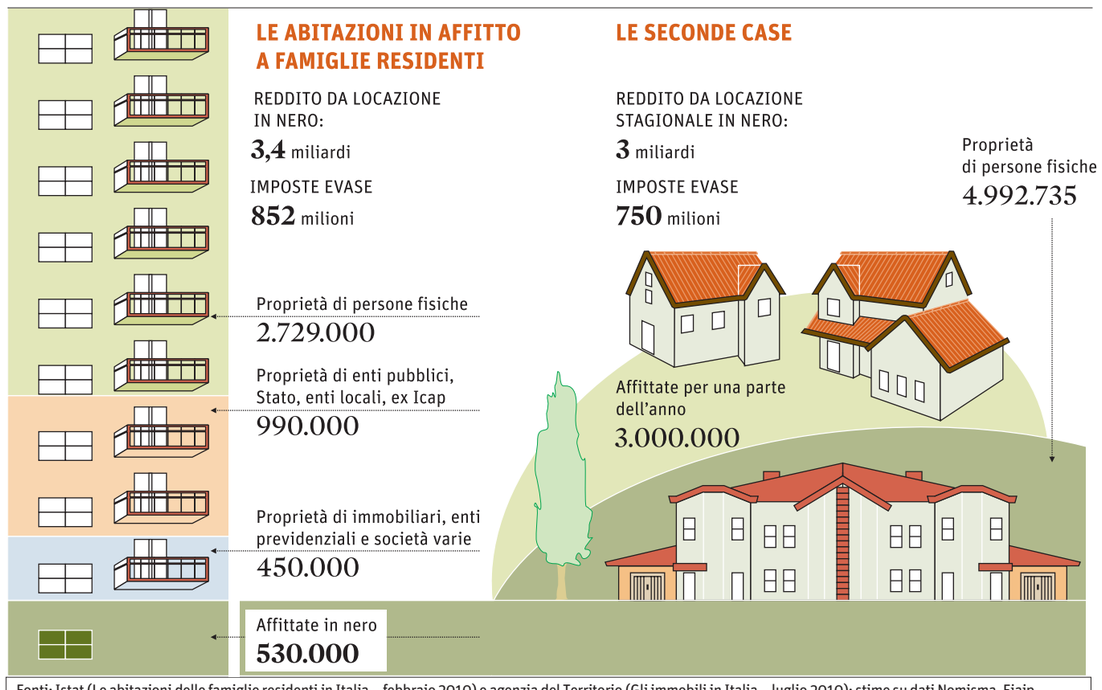
Sulle seconde case il conto è necessariamente meno preciso: Nomisma e Fiap (agenti immobiliari) hanno stimato lo scorso aprile in circa 3 milioni le seconde case affittate per le vacanze (su un totale di quasi 5 milioni di abitazioni a disposizione di proprietà di persone fisiche). Se consideriamo che nell'ultima analisi delle dichiarazioni di redditi (periodo d'imposta 2008) i redditi da fabbricati delle persone fisiche sono 35,1 miliardi, e da questi togliamo le rendite catastali degli immobili a disposizione, i redditi da locazione medi sia sugli affitti abitativi "in chiaro" che sugli altri immobili (dove non si riesce a fare il nero perché in genere locati a imprese), di fatto risulta evidente che poche locazioni per vacanze vengono dichiarate. Ma anche considerando, per difetto, che solo il 50% dei redditi da case vacanze venga omesso, è possibile stimare l'evasione in almeno 3 miliardi all'anno, con 750 milioni di Irpef evasa.

Se quindi si considera che stiamo parlando di almeno 1,6 miliardi di Irpef perduta ogni anno, la cedolare del 20% potrebbe avere un senso almeno contabile. Perché se tutti gli evasori pagassero, si recupererebbero 1,28 miliardi, che compenserebbero così in buona parte la perdita derivante dall'abbassamento dell'aliquota media. Il problema è che si tratta di un caso di scuola: chi non ha mai pagato le tasse per anni e decenni, in genere, si è abituato a non farlo. Inoltre, sulle seconde case, le indagini massive basate sui contratti di fornitura di gas e luce non funzionano e gli accessi di Entrate e Finanza sono per forza di cose limitati: di fatto è l'impunità.

Un altro aspetto importante dello studio Territorio-dipartimento è dato dall'analisi degli immobili di proprietà di «persone non fisiche», cioè di enti e società: si tratta di una fetta consistente, 7,3 su 57,8 milioni (il 12,6 per cento), ma colpisce la differenza in termini di valore catastale (che è circa un terzo di quello di mercato): 12,9 miliardi su 32,7 miliardi, cioè il 39,4 per cento. Inoltre, a causa della struttura delle dichiarazioni reddituali, spiega Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio immobiliare del Territorio, è di fatto impossibile venire a capo di un dato imponente che sfugge alle classificazioni: per il 96% di questi immobili non è stato ricostruito l'utilizzo o non sono stati riscontrati in dichiarazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Italia del mattone



Fonti: Istat (Le abitazioni delle famiglie residenti in Italia – febbraio 2010) e agenzia del Territorio (Gli immobili in Italia – luglio 2010); stime su dati Nomisma, Fiaip, agenzia del Territorio e Istat

I PIÙ LETTI www.ilsole24ore.com/norme

1] Per il Sistri proroga al 1° ottobre
2] Trascrizioni sul web per il rogito
3] I rimborsi Iva si chiedono online
4] Sì della Ue alle tariffe avvocati

Gli approfondimenti

IL MANUALE DI GESTIONE

Tutto Immobili
Manuale curato da Interprofessional network per la gestione degli immobili: dalla manutenzione al fisco
Pagine 272 - 35 euro

I BONUS PER LE RINNOVABILI

Fiscalità delle energie rinnovabili
Nel volume di Fabio Noferi la mappa delle agevolazioni per le fonti alternative
Pagine 208 - 35 euro

LA BANCA DATI

Soluzioni24Fisco
La banca dati raccoglie normativa, prassi e dottrina; in questo modo il professionista crea un archivio personalizzato
www.soluzioni24fisco.ilsole24ore.com

LE REGOLE DEL PRELIEVO

Immobili e fisco
Il volume, curato da Bruno Frizzera, rappresenta una guida alla disciplina tributaria per i fabbricati
Pagine 432 - 40 euro

INTERVISTA Guglielmo Maisto

«Con il 770 scudo a rischio anonimato»

Marco Bellinazzo
MILANO

«Partiamo dalle conseguenze: il rischio è di tradire la fiducia dei contribuenti che hanno regolarizzato beni detenuti all'estero con lo scudo fiscale e la promessa dell'anonimato. Una garanzia che in molti casi potrebbe ora venire meno a causa di una forzatura interpretativa degli obblighi di comunicazione per gli intermediari previsti nell'ambito del 770». A confermare il pericolo (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 6 luglio) è Guglielmo Maisto fondatore dell'omonimo studio associato e professore di diritto tributario internazionale comparato all'Università Cattolica di Piacenza.

In pratica, l'amministrazione potrebbe ritrovarsi nella possibilità di sapere chi ha scudato, obbligando gli intermediari, come banche e fiduciarie, a rivelare i dati relativi ai propri clienti?

In sostanza sì, ma chiariamo il contesto normativo. Esiste un quadro nel modello 770 che gli intermediari devono presentare entro il 2 agosto. Attraverso determinati codici – N, O e P, – gli intermediari indicano le situazioni relative ai propri clienti di cui non sono sostituti d'imposta. In questo modo, per semplificare il discorso, il Fisco può monitorare il flusso dei beni regolarizzati ed evitare che sfuggano di nuovo al suo controllo. Uno scopo condivisibile. Però dalle istruzioni al 770 si evince che gli intermediari devono effettuare la comunicazione anche al di fuori di questi limiti.

A quali ipotesi si riferisce?

Mi riferisco al prelievo di denaro che non è circoscritto, per esempio, al rimpatrio giuridico, ma a tutti i casi in cui si ritirano somme scudate e quindi anche a quelle fatte rientrare fisicamente in Italia, alla chiusura dei conti e all'ipotesi in cui si dia in comodato gratuito un immobile situato all'estero e regolarizzato.

Avvocato. Guglielmo Maisto

«L'amministrazione deve circoscrivere gli obblighi di comunicazione»

Quindi, se concedo in comodato a un mio amico lo chalet che ho a Saint Moritz e che ho regolarizzato con lo scudo chiedendogli solo le spese e affidandone l'amministrazione a una fiduciaria, l'intermediario deve evidenziarlo nel 770?

A leggere le istruzioni sembrerebbe di sì.

Analizzando i quadri N, P e O del 770 inviato dagli intermediari, perciò, l'Agenzia potrebbe conoscere l'identità di chi ha scudato?

Certo. Ma questo, ripeto, lederebbe il rapporto di fiducia tra contribuenti e Fisco. E potrebbe rivelarsi inefficace, in quanto nei database dell'amministrazione potrebbe confluire una massa di informazioni tale da non far emergere facilmente le situazioni irregolari. L'Agenzia dovrebbe intervenire per precisare meglio la portata degli obblighi di comunicazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Agenzia delle Entrate/1. Spazio al bonus

Ospedali universitari: donazioni con sconto

Marta Saccaro

Via libera alla deducibilità per le erogazioni effettuate da privati e imprese alle aziende ospedaliero-universitarie. È quanto precisato dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione 68/E del 7 luglio 2010. Le contribuzioni a questi soggetti possono infatti beneficiare della disposizione in tema di deducibilità contenuta nell'articolo 10, comma 1, lettera l-quater) del Tuir, se corrisposte da persone fisiche, ovvero di quella prevista dall'articolo 100, comma 2, lettera a), se il donatore è titolare di reddito d'impresa.

LA PRECISAZIONE
Il beneficio per chi versa si applica anche se l'ente destinatario svolge attività di carattere commerciale

Sotto il primo aspetto, l'Agenzia fa presente che risulta applicabile l'agevolazione prevista per le contribuzioni alle università ed enti similari. Le aziende ospedaliero-universitarie, disciplinate dall'articolo 2 del Dlgs 517/1999, possono infatti essere ricondotte tra i destinatari delle erogazioni liberali deducibili dal reddito complessivo delle persone fisiche di cui all'articolo 10, comma 1, lettera l-quater), del Tuir, in forza alla loro partecipazione alla realizzazione delle finalità istituzionali delle università.

Se il donante è un'impresa si può invece applicare l'agevolazione contenuta nell'articolo 100 del Tuir. Questa norma si applica infatti se il beneficiario dell'erogazione liberale ha personalità giuridica e persegue in via esclusiva finalità specifiche (educazione, istruzione, ricreazione, assistenza sociale e sanitaria, culto e ricerca scientifica).

Le aziende ospedaliero-universitarie integrano entrambi i requisiti in quanto sono strutture - attraverso le quali si realizza la collaborazione tra servizio sanitario nazionale e università - dotate di autonoma personalità giuridica, che perseguono finalità di assistenza sanitaria integrate, mediante la sinergica integrazione con la facoltà di medicina e chirurgia dell'università, da finalità di istruzione.

Di sicuro interesse è inoltre la precisazione, contenuta nell'ultima parte della risoluzione, secondo la quale non pregiudica l'applicazione dell'agevolazione la circostanza che l'ente svolga anche attività commerciali, diverse dall'assistenza sanitaria in senso stretto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Agenzia Entrate/2. Natura pubblicistica

Niente Ires sull'ente che gestisce usi civici

Angelo Busani

Niente Ires per l'ente pubblico gestore di usi civici. Gli enti di gestione di beni collettivi (i cosiddetti "usi civici") si sottraggono all'imposizione, in base all'articolo 74 Tuir (il quale contempla «le associazioni e gli enti gestori di demanio collettivo»), quando l'ente abbia natura pubblicistica e venga designato dall'ordinamento giuridico all'amministrazione di beni il cui godimento è a favore della generalità degli appartenenti a una collettività territorialmente individuata. È quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 69/E del 7 luglio 2010.

Pertanto, non è soggetto passivo dell'Ires l'ente che esercita su un dato territorio «diritti civici perpetui di godimento di natura pubblicistica»: la disciplina è equiparata al regime della demanialità in quanto si tratta di «beni soggetti a forme di proprietà collettiva di diritto pubblico» caratterizzati da un particolare regime giuridico, consistente, in via generale, nell'inalienabilità, imprescrittibilità, inespropriabilità, non usucapibilità e nella perpetuità del vincolo «a favore di collettività».

Si deve parlare invece di un soggetto Ires quando si tratta (come accade per gli enti di cui alla legge regionale del Friuli Venezia Giulia n. 3/96) di enti gestori di beni collettivi di natura non pubblicistica ma identificabili come comunioni familiari di carattere privatistico, aventi caratteristiche di enti associativi con personalità giuridica di diritto privato, che gestiscono beni comuni destinati al godimento in modo indiviso non da parte di un'intera collettività locale, bensì da un ristretto gruppo di soggetti (per esempio: i soci eredi dei titolari di diritti reali sui beni collettivi).

COMUNIONI FAMILIARI
Se il godimento è destinato a un gruppo ristretto scatta la soggettività d'imposta

Qualora questi ultimi enti affittino terreni agricoli, il reddito agrario concorre a formare il reddito complessivo dell' affittuario mentre, per il reddito dominicale, vale la regola generale della sua imputazione in capo al possessore. Nell'ipotesi, invece, dell'affitto di terreni per uso non agricolo o della locazione di fabbricati, il reddito percepito è d'impresa se ricorre il requisito della commercialità; se questo requisito non ricorre, nel primo caso si tratta di un reddito diverso, nel secondo caso, è un reddito fondiario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA