

Il decreto crescita riconosce un'agevolazione per la sostituzione del patrimonio edilizio

Demolizioni con imposte light

Registro in misura fissa per il trasferimento di fabbricati

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Imposte di registro e ipotecarie in misura fissa (pari a 200 euro) per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e/o ristrutturazione. Agevolazione valida sino al 31/12/2021 e possibile variazione di volumetria, sebbene nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti. Con l'art. 7, dl 30/04/2019 n. 34 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 100 dello scorso 30 aprile), entrato in vigore lo scorso 1° maggio, il legislatore ha introdotto un'agevolazione destinata alla sostituzione del vecchio patrimonio edilizio con interventi ecologici e antisismici.

La norma dispone, letteralmente, che «sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, nonché all'alienazione degli stessi, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecarie nella misura fissa di euro 200 ciascuna».

Quindi, in ossequio al tenore letterale sopra enunciato, si deve trattare di interi compensi e, quindi, non può riguardare il mero trasferimento di singole unità immobiliari, a prescindere, comunque, dalla qualificazione e/o destinazione abitativa, potendosi riferire a qualsiasi tipologia di fabbricato, anche strumentale. La norma di recente introduzione è destinata alle imprese che operano nell'ambito della costruzione e/o della ristrutturazione, senza alcuna limitazione dal punto di vista dell'esclusività dell'oggetto sociale e, a parere di chi scrive, nemmeno sulla prevalenza di dette attività rispetto a quelle ulteriormente esercitate. I detti trasferimenti, necessariamente da privati (o da enti non soggetti passivi Iva), a favore delle imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare scontano l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastale nella misura fissa, attualmente (ma anche specificatamente indicata) nella misura pari a 200 euro cadauna, in luogo dell'imposta di registro proporzionale pari al 9%, naturalmente nel rispetto delle condizioni in precedenza enunciate; quindi anche in presenza di una potenziale e futura diversa entità dei tributi l'ammontare resta fissato in detti 200 euro per ciascun tributo indicato e

L'agevolazione per le imprese edili

Oggetto	Trasferimento di interi fabbricati, e non singole unità, a favore delle imprese di costruzione e/o ristrutturazione da parte di privati o soggetti non Iva
Imposte	Imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 200 cadauna)
Termine	Fino al 31 dicembre 2021
Requisiti	Entro i 10 anni successivi all'acquisto l'impresa edile deve procedere con la demolizione e la ricostruzione del fabbricato in conformità della legge antisismica, con il conseguimento della classe energetica «A» e/o «B» e con la relativa alienazione
Volumetria	Ammissa la variazione della volumetria rispetto al preesistente fabbricato in ossequio delle norme urbanistiche vigenti tempo per tempo
Decadenza	In caso di mancato rispetto delle condizioni richieste o di mancata alienazione, anche parziale, nei dieci anni successivi all'acquisto, sono dovute le imposte ordinarie e sanzione del 30% delle medesime

dovuto. Come indicato dalla disposizione richiamata l'agevolazione è destinata al recupero dell'intero fabbricato, quindi un'effettiva ricostruzione dello stesso, a prescindere dal fatto che la destinazione e/o la natura

risulti, a ristrutturazione eseguita, differente da quella originaria, purché il tutto si completi, compresa la cessione, nel termine abbastanza lungo di dieci anni. Nel caso in cui, peraltro, l'impresa non

riesca a rispettare le condizioni richieste, la norma, nell'ultimo periodo, dispone che le imposte di registro e accessorie sono dovute nella misura ordinaria, con l'applicazione di una sanzione pari al 30% delle stesse,

in aggiunta agli interessi moratori, sempre dovuti in casi del genere. Come rilevato da più parti, permane, in tal caso, il problema del potenziale recupero delle imposte in misura ordinaria se le condizioni sono state rispettate ma soltanto parzialmente; per esempio, se non tutte le unità appartenenti al compendio ristrutturato siano state alienate entro il termine decennale, poiché non è configurabile, allo stato attuale, una decadenza parziale o, meglio, proporzionale dell'agevolazione. L'impresa di costruzione e/o ristrutturazione deve, nel corso dei successivi dieci anni dalla data dell'atto di trasferimento in cui viene invocata la detta agevolazione, procedere con la demolizione eseguendo la ricostruzione, in conformità con le norme antisismiche e, necessariamente, con il conseguimento della classe energetica «A» e/o «B», anche con «variazione volumetrica» rispetto al fabbricato esistente anteriormente alla demolizione.

—© Riproduzione riservata—

L'omessa risposta all'invito rende il documento inutile

Documenti inutilizzabili in giudizio senza risposta all'invito. L'omessa risposta all'invito dell'Amministrazione finanziaria è sanzionata con l'inutilizzabilità, tanto in sede amministrativa che processuale, dei documenti non forniti, a meno che il contribuente alleghi quanto richiesto all'atto introduttivo del giudizio di primo grado insieme alla dichiarazione di non aver adempiuto alla richiesta dell'Ufficio per causa a lui non imputabile. Questo il contenuto dell'Ordinanza n. 11608 dello scorso 3 maggio con cui la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate. La controversia nasce dal ricorso proposto dagli eredi contro un avviso di accertamento, emesso sulla base del c.d. «redditemetro» per una serie di investimenti che l'Ufficio ha ritenuto incompatibili con i redditi dichiarati dal de cuius. Il ricorso è stato accolto sia in primo che in secondo grado. L'Agenzia delle entrate ha così impugnato la decisione della Ctr, affermando l'inutilizzabilità della documentazione probatoria, costituita dagli estratti conto del contribuente, perché prodotta solo in giudizio, senza la prova della non volontarietà della mancata esibizione in sede di contraddittorio. Dello stesso parere i giudici di legittimità, che hanno ribadito il principio per cui l'invito a fornire dati e notizie «assolve alla chiara funzione di assicurare un dialogo preventivo tra Fisco e contribuente per definire le rispettive posizioni, mirando anche a evitare l'instaurazione del contenzioso giudiziario». L'inutilizzabilità in sede amministrativa e processuale dei dati e documenti non forniti costituisce, pertanto, la sanzione automatica a fronte dell'inottemperanza all'invito da parte del contribuente. Tuttavia tale preclusione può essere evitata se l'interessato provvede a depositare, in allegato all'atto introduttivo del giudizio di primo grado, i documenti non trasmessi, «dichiarando contestualmente di non aver potuto adempiere alle richieste dell'Ufficio per causa a lui non imputabile», come espressamente previsto dal quinto comma dell'art. 32 del dpr 600/1973. Nel caso di specie i giudici d'appello hanno disatteso tale principio perché hanno fondato il proprio convincimento su documentazione non prodotta in sede di contraddittorio e questo ha comportato la cassazione della decisione impugnata, con rinvio alla medesima Ctr in diversa composizione.

Emiliano Marvulli

—© Riproduzione riservata—

Rimborso ritenuta royalty senza condizioni

Non è legittimo subordinare il rimborso della ritenuta sulle royalties alla circostanza che la società percipiente estera abbia effettivamente assolto nel Paese Ue di residenza l'imposta sul corrispettivo risultando sufficiente che lo stesso concorra alla formazione del reddito complessivo, ancorché non sussista alcun effettivo prelievo fiscale. È il principio espresso dalla Corte di cassazione con sentenza 17 aprile 2019, n. 10706. Associazione di diritto svizzero, senza finalità di lucro, nel 2007 organizzava in Italia un congresso medico e stipulava con una società italiana un accordo per la cessione dei diritti di sfruttamento economico dell'evento. La società italiana applicava sull'importo pattuito la ritenuta del 30% a titolo di imposta sulle royalties. L'associazione svizzera sul presupposto che si dovessero applicare le disposizioni più favorevoli previste dall'art. 12 delle Convenzioni Italo-Svizzeri contro le doppie imposizioni chiedeva l'applicazione della ritenuta di imposta nella percentuale del 5%, con richiesta quindi di restituzione del 25%. Il Centro operativo di Pescara rigettava l'istanza, in quanto dall'Ufficio tributi cantonale risultava che l'associazione godeva della esenzione dalle imposte in Svizzera, sicché tale circostanza impediva di considerare l'ente quale «persona residente» in tale paese ai fini della convenzione. L'associazione impugnava il diniego e la Commissione tributaria provinciale rigettava il ricorso. Il giudice di seconde cure invece accoglieva l'appello sul presupposto che l'esenzione dall'imposizione non determinava il venir meno della soggettività passiva. Inoltre la documentazione prodotta attestava che l'associazione era soggetta alle imposte sul reddito comunali e cantonali. Avverso la sentenza l'Agenzia delle entrate proponeva ricorso per cassazione. A parere dei giudici la controversia andava risolta applicando il principio giurisprudenziale consolidato prevedendo l'applicazione della minore ritenuta per la sola circostanza della soggezione del dividendo alla potestà impositiva principale dell'altro Stato, indipendentemente dall'effettivo pagamento dell'imposta.

Giovanni Cataldi
e Ignazio Pellecchia



Le sentenze sul sito www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi