

Novità fiscali del 16 ottobre 2008: acquisto prima casa all'asta: possibile detrarre gli interessi pagati per il mutuo; imposta di registro su contratti di locazione esenti da IVA: in attesa di chiarimenti ministeriali; restrizione deduzione interessi passivi: intervento dell'Antitrust

Publicato il 16 ottobre 2008

Indice:

1) Imposta di registro: Contratti di locazione esenti da IVA - modalità e termini degli adempimenti e versamenti in attesa di chiarimenti ministeriali

2) Acquisto prima casa all'asta: Possibile detrarre gli interessi pagati per il mutuo

3) FISCO - ANTITRUST: Deducibilità interessi passivi discriminante per le società escluse

4) Altre notizie fiscali

1) Imposta di registro: Contratti di locazione esenti da IVA - modalità e termini degli adempimenti e versamenti in attesa di chiarimenti ministeriali

In merito al Provvedimento dell'Agenzia Entrate del 6/10/2008, pubblicato su

www.agenziaentrate.gov.it il 06/10/2008, ancora l’Agenzia delle Entrate non ha fornito nessun chiarimento ne tanto meno una apposita circolare o risoluzione.

In atto ha supplito soltanto la Dottrina:

Come è stato rilevato (A. Busani nel quotidiano Il Sole 24 Ore), tale neo Provvedimento ha modificato la disciplina dell’imposta di registro stabilendo la registrazione dei contratti che **“anteriormente, per essere esenti da Iva, non assolvevano, per il principio di alternatività, alcuna imposta di registro”**.

Si tratta dei **contratti dichiarati esenti da IVA**:

a) per effetto dell’art. 6, Legge n. 133/99 (prestazioni rese nell’ambito di **attività di carattere ausiliario** effettuate all’interno dei **gruppi bancari e assicurativi** ovvero di **gruppi societari** il cui volume d’affari sia costituito per oltre il 90% da operazioni esenti);

b) per effetto dell’art. 10, comma 2, Dpr 633/72 (prestazioni di **servizi effettuate nei confronti dei consorziati o soci da consorzi**, ivi comprese le società consortili e le società cooperative con funzioni consortili).

In entrambi i casi, l’imposta di registro dovuta può essere versata annualmente o in unica soluzione.

Se il contribuente intende usare quest’ultima modalità di versamento, l’imposta dovuta si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

Mentre, altra dottrina (La settimana Fiscale de Il Sole 24 Ore) ha evidenziato che:

“Il provvedimento, in vigore dal 6.10.2008, fissa le modalità di esecuzione degli adempimenti previsti ai fini dell’applicazione delle imposte indirette, ai sensi dell’art. 82, co. 14 e 15, D.L.

25.6.2008, n. 112, conv. con modif. con L. 6.8.2008, n. 133, per i contratti di locazione in corso alla data del 25.6.2008 e per quelli stipulati successivamente a tale data e sottoposti al regime di esenzione Iva ex art. 6, L. 13.5.1999, n. 133 e art. 10, co. 2, D.P.R. 26.10.1972, n. 633.

Per i contratti in corso al 25.6.2008 e per quelli stipulati dal 26.6.2008 al 6.10.2008 la registrazione può essere eseguita mediante trasmissione telematica dei dati del contratto, omettendo l'allegazione del testo del contratto di locazione, allegazione che, invece, si rende necessaria per i contratti stipulati successivamente al 6.10.2008 con riferimento ai quali la registrazione telematica avviene ai sensi dell'art. 20, co. 1, D.M. 31.7.1998.

Con riferimento ai contratti stipulati fino al 31.10.2008 tali adempimenti devono essere eseguiti dall'1.11.2008 e non oltre il successivo 30.11.2008, mentre per gli altri contratti restano salvi i termini ordinari.

La base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta di registro è costituita dal corrispettivo pattuito.

Per i contratti in corso di esecuzione al 25.6.2008 l'imposta di registro è commisurata al corrispettivo dovuto per la durata residua del contratto a decorrere dal 25.6.2008 e può essere assolta in unica soluzione ovvero annualmente sull'ammontare relativo a ciascuna annualità che abbia scadenza successiva alla stessa data".

2) Acquisto prima casa all'asta: Possibile detrarre gli interessi pagati per il mutuo

E' fruibile la detrazione degli interessi passivi se la procedura per il rilascio viene attivata entro tre mesi e l'appartamento verrà adibito ad abitazione principale entro l'anno successivo.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 385/E/2008, si è dimostrata favorevole a confermare la spettanza delle detrazioni sugli interessi pagati sul mutuo ottenuto per l'acquisto della prima casa, sia pure avvenuto mediante asta, peraltro, occupata illegittimamente dall'ex proprietario, per cui viene adibita ad abitazione principale oltre il termine di un anno dall'acquisto.

Tuttavia, necessita che l'azione esecutiva per il rilascio sia attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro il successivo anno.

Si è in presenza, quindi di una situazione analoga all'acquisto di un immobile locato.

La norma

Come è noto l'art. 15 del (T.U.I.R.) D.P.R. n. 917/1986, comma 1, lett. b), prevede una detrazione d'imposta, nella misura del 19%, degli interessi passivi e relativi oneri accessori corrisposti in dipendenza di mutui, garantiti da ipoteca, contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro.

Inoltre, la norma prevede che qualora l'acquisto riguardi una unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che **entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto** per finita locazione e che **entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale**.

Nel caso di specie, gli interessi passivi si riferiscono ad un mutuo per l'acquisto di un immobile all'asta giudiziaria che ha comportato l'instaurarsi di un procedimento esecutivo di rilascio nei confronti dell'ex proprietario, con il conseguente **trasferimento della residenza oltre il termine di un anno** dall'acquisto dell'abitazione.

Si è trattato di un caso diverso da quella previsto dall'art. 15 del T.U.I.R., ma accomunato dalla circostanza che l'acquirente deve attivare un procedimento giudiziario per ottenere la disponibilità dell'immobile.

Per l'analogia con l'ipotesi prevista dal legislatore, a parere delle Entrate nel caso di specie si può il contenuto di cui all'art. 15, comma 1, lettera b), quarto periodo, in base al quale la detrazione degli interessi pagati in relazione all'acquisto del mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile compete, a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio sia stata attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'abitazione sia stata adibita ad abitazione principale entro un anno dal rilascio.

Pertanto, ricorrendo le suddette il contribuente interessato può usufruire di tale detrazione.

(Agenzia delle Entrate, risoluzione del 14/10/2008, n. 385/E)

3) FISCO - ANTITRUST: Deducibilità interessi passivi discriminante per le società escluse

La norma della finanziaria 2008 che prevede la deducibilità per interessi passivi di alcune società è "discriminante" rispetto alle società che sono state escluse.

Lo afferma l'Antitrust in una segnalazione ai presidenti di Camera e Senato, al presidente del consiglio, al ministro dell'Economia e al ministro dello Sviluppo economico.

(Nota Adnkronos del 15/10/2008)

4) Altre notizie fiscali

- Imprese di autotrasporto: Contributi per l'acquisto di veicoli industriali pesanti

E' stato emanato il decreto che fissa le modalità operative per l'erogazione di contributi a sostegno delle imprese di autotrasporto di merci per conto di terzi, da destinare all'acquisizione di mezzi pesanti di ultima generazione.

(D.M. 24/09/2008, pubblicato in G.U. 14/10/2008, n. 241 - Ministero dei Trasporti)

- Donazione con riserva di usufrutto: il reddito del fabbricato deve essere imputato all'usufruttuario

"Il reddito del fabbricato donato con riserva di usufrutto deve essere dichiarato dall'usufruttuario.

Ciò anche quando l'usufruttuario stipuli, per lo stesso bene oggetto di usufrutto, un contratto di comodato e il comodatario stipuli, quale locatore, un contratto di locazione.

La donazione con costituzione del diritto di usufrutto comporta lo spostamento della soggettività passiva d'imposta dal nudo proprietario all'usufruttuario, per cui obbligato a dichiarare il reddito del fabbricato è il donante/usufruttuario e non il donatario/nudo proprietario dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui, inoltre, l'usufruttuario stipuli, per il medesimo bene oggetto di usufrutto, un contratto di comodato, sotto il profilo fiscale il contratto di comodato non trasferisce la titolarità del reddito fondiario dal comodante al comodatario (il comodato, infatti, è un contratto ad effetti obbligatori e non reali, che fa nascere a favore del comodatario un diritto personale di godimento sulla cosa concessa in comodato, e non un altro diritto reale).

Anche nel caso in cui il comodatario stipuli, quale locatore, un contratto di locazione, dal punto di vista fiscale non si ha un mutamento nella titolarità del reddito fondiario, dall'usufruttuario comodante al nudo proprietario. Il reddito effettivo del fabbricato deve essere pertanto imputato all'usufruttuario".

(Risoluzione Agenzia delle Entrate 14/10/2008, n. 381/E, in Ipsos Editore del 15/10/2008)

- Redditi diversi: La costituzione del diritto di servitù genera plusvalenza

"Concorre a formare la base imponibile IRPEF e costituisce plusvalenza il corrispettivo percepito dal proprietario (da meno di 5 anni) di un fondo rustico per la costituzione volontaria del diritto di servitù di passaggio.

Ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), primo periodo, D.P.R. n. 917/1986 (concernente le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di beni immobili), se il bene immobile consiste in un terreno agricolo o in un fabbricato, la relativa cessione a titolo oneroso realizza plusvalenza tassabile se interviene entro cinque anni dall'acquisto.

Nel caso oggetto d'interpello, il proprietario del fondo intende costituire volontariamente una servitù di passaggio, per un periodo di tempo determinato pari a 10 anni, in favore di un fondo attiguo di proprietà della società autorizzata alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei rifiuti, ricevendo in cambio un'indennità pari a 500.000 euro.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, la fattispecie presenta i requisiti per essere assimilata alla cessione a titolo oneroso di beni immobili disciplinata dall'art. 67 citato.

Al fini della determinazione della plusvalenza generata dalla costituzione del diritto di servitù, l'art. 68, comma 1, D.P.R. n. 917/1986 individua la plusvalenza nella differenza tra:

- i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta;

- il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. A tal proposito, può essere utilizzato un criterio di tipo proporzionale, fondato sul rapporto tra il valore complessivo attuale del terreno agricolo e il corrispettivo percepito per la costituzione della servitù.

Poiché, inoltre, l'indennità di servitù sarà percepita non in un'unica soluzione, ma in 10 annualità di pari importo, la plusvalenza dovrà essere computata in aumento del reddito complessivo relativo al periodo d'imposta in cui è stata percepita la singola rata convenuta nella percentuale riferibile a tale singola annualità".

(Risoluzione Agenzia delle Entrate 10/10/2008, n. 379/E, in Ipsos Editore del 14/10/2008)

- Irap regionale, primo traguardo al 31/1/2009

Entro il 31 gennaio 2009 verrà approvato il nuovo modello della dichiarazione Irap regionale.

La dichiarazione dovrà essere trasmessa autonomamente a ciascuna Regione e provincia autonoma e non più all'interno del Modello unico.

La previsione è contenuta nel D.M. dell'11/9/2008 pubblicato nella G.U. del 13/10/2008.

I contenuti del nuovo modello saranno definiti dall'Agenzia delle Entrate dopo aver sentito la Conferenza Stato - Regioni.

La particolare novità deriva dall'art. 1, comma 52 della L. n. 244/2007 in base al quale, a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, la denuncia Irap deve essere presentata direttamente all'ente impositore. L'Agenzia delle Entrate avrebbe dovuto dare attuazione a tale previsione emanando un decreto entro il 31 marzo scorso.

E' arrivato durante il mese di settembre scorso un decreto che non assolve direttamente al compito, ma rinvia ad un ulteriore provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

Il nuovo decreto deve essere emanato entro il 31 gennaio prossimo, cioè entro i termini previsti per l'approvazione della modulistica dichiarativa.

Il DM dell'11 settembre scorso contiene due rilevanti precisazioni.

In primo luogo si precisa che nelle more di approvazione del nuovo modello si continuano ad applicare le vecchie regole.

Il tema potrebbe interessare le società che hanno un periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare.

Viene poi precisato che sarà cura dell'Agenzia delle Entrate trasmettere agli enti impositori le dichiarazioni Irap regionali.

(di Luigi Lovecchio Il Sole 24 Ore del 15 ottobre 2008, in Banca Dati Commercialista Telematico de Il Sole 24 Ore)

- L'accertamento di un maggiore imponibile ai fini IVA si può fondare anche sul "quadernone" tenuto dal dipendente

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 25104/2008 ha accolto il ricorso dell'Amministrazione Finanziaria (ribaltando la decisione della C.T.R. della Lombardia), infatti, ha esteso l'applicabilità del metodo induttivo per ricostruire il volume d'affari di un'azienda.

Secondo i giudici della Suprema Corte, sono validi infatti gli accertamenti fiscali che si fondano sulle notizie contenute nel quaderno di un dipendente di fiducia che conosce "il ciclo di produzione" e dal quale è emerso che parte della merce è stata venduta in nero.

(Corte di Cassazione, sentenza n. 25104/2008, in Italia Oggi del 15/10/2008)

A cura di Vincenzo D'Andò

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l