

**Articoli di Giuseppe Rebecca**  
**2017 – 2016 – 2015**

**Per il mercato delle abitazioni necessaria una “spinta” fiscale**

(Il Sole 24 Ore del 24/05/2017)

\*\*\*

**Terreni, affrancamento penalizzato**

(Il Sole 24 Ore del 22/01/2017)

\*\*\*

**Vendite giudiziarie, bonus immobili “ampio”**

(Il Sole 24 Ore del 20/11/2016)

\*\*\*

**Immobili, gli stimoli fiscali per il rilancio del mercato**

(Il Sole 24 Ore del 04/11/2016)

\*\*\*

**Vendite giudiziarie poco “agevolate”**

(Il Sole 24 Ore del 21/08/2016)

\*\*\*

**Le spese di manutenzione e i “ritocchi” al Tuir**

(Il Sole 24 Ore del 20/07/2016)

\*\*\*

**Rivalutazioni al ribasso, vendite “pesanti”**

(Il Sole 24 Ore del 01/06/2016)

\*\*\*

**Nuovo tetto spendibile nell’esercizio**

(Il Sole 24 Ore del 12/05/2016)

\*\*\*

**Il catasto e il mito dell’invarianza del gettito**

(Il Sole 24 Ore del 26/04/2016)

\*\*\*

**Per l’“usato” immobiliare servono scelte coraggiose**

(Il Sole 24 Ore del 02/03/2016)

\*\*\*

**Riforma del catasto, prelievo insostenibile**

(Il Sole 24 Ore del 14/07/2015)

## Per il mercato delle abitazioni necessaria una «spinta» fiscale

POSSIBILE PRENDERE SPUNTO DALLE REGOLE PER LE AUTO USATE

di **Giuseppe Rebecca**

**I**l mercato immobiliare, nonostante timidi segni di ripresa, è ancora in crisi, sia per il nuovo che per l'usato. E un'importante fetta di mercato si trova di fatto bloccata. Riguarda il settore abitativo, e in particolare le famiglie già proprietarie di immobili, famiglie che vorrebbero magari cambiare casa, migliorando il loro standing abitativo.

Ci vorrebbe uno strumento normativo che ne agevolasse la circolazione, a beneficio di tutti: degli utilizzatori, dei venditori, degli agenti immobiliari e anche del fisco. E invece questo facile strumento agevolativo, peraltro da tempo presente nel mercato delle auto usate, ancora non c'è.

Le famiglie possono avere un po' di denaro, non voler o non poter accendere mutui (è proprio il caso di dire accendere) e desiderare di acquistare un'altra abitazione, mediante permuta di quella di proprietà, versando la differenza in contanti.

Con i tempi sempre più lunghi necessari per rivendere una casa (oggi si va sull'anno) spesso è proposta una permuta proprio allo stesso venditore/impresa di costruzioni. Questa impresa, a meno di tenere l'immobile in preliminare per un lungo periodo di tempo (ma si corrono sempre rischi, anche in presenza di una eventuale procura irrevocabile) è alla fine obbligata a intestarsi il bene, con ciò sostenendo imposte d'atto rilevanti (circa

il 10%). In un momento di estrema attenzione ai prezzi, si tratta di un onere eccessivo, che di fatto rende spesso inaccettabile la stessa proposta permuta. E così l'imprenditore edile non vende il bene nuovo e il privato non cambia casa.

Perché allora non proporre una cosa molto semplice, peraltro già avanzata in passato? Per le imprese

### IL PROBLEMA

Imposte di trasferimento troppo elevate rischiano di bloccare le transazioni nel settore della casa

### I numeri

**18,9%**

#### L'andamento nel 2016

Lo scorso anno sono passate di mano 533.741 unità immobiliari relativamente al mercato residenziale, con un incremento del 18,9% rispetto al 2015. È quanto emerge dal Rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Abi

**17,4%**

#### Il valore

Complessivamente, rispetto al 2015, il valore delle compravendite è passato nel 2016 da 76 a 89 miliardi di euro (+17,4%)

costruttrici, o comunque per le società immobiliari che vendono immobili nuovi, perché non consentire, come per i concessionari di auto, di intestarsi abitazioni o anche uffici da rivendere come abitazione senza alcun pagamento di imposte, in perfetta neutralità, quindi?

Con la proposta si dà sviluppo al settore, che ne ha estremamente di bisogno, si vende il nuovo e circola il vecchio. L'Erario incassa, così, le imposte sulle due vendite (ancorché quelle sull'usato un po' più avanti).

Nella situazione attuale, invece, su queste operazioni l'Erario non incassa alcunché, in quanto nemmeno più si fanno, queste permuta, e tutto resta fermo.

Va ricordato, del resto, che fino al 31 dicembre 2013, per gli acquisti di abitazioni effettuati da parte di imprese con oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili, che intendessero ritrasferirli entro tre anni, era prevista un'agevolazione, consistente nell'applicazione dell'imposta di registro nella misura ridotta dell'1%, in luogo del 7 per cento.

Dal 1° gennaio 2014, con la riforma della disciplina applicabile ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 10, decreto legislativo 23/2011; articolo 23, decreto legge 104/2013), questa agevolazione è venuta meno, essendo ora applicabile l'imposta di registro nella nuova misura ordinaria del 9% anche in riferimento a tali trasferimenti.

Legge di bilancio. C'è tempo fino al 30 giugno con aliquota fissata all'8%

# Terreni, affrancamento penalizzato

Giuseppe Rebecca

La legge di bilancio 2017 (numero 232/2016) ha riaperto i termini per l'affrancamento del valore delle partecipazioni e dei terreni; aliquota sempre all'8% e scadenza del 30 giugno 2017. Si ripropongono così le solite questioni, tra cui il caso, molto frequente, di una precedente rivalutazione a valori superiori a quelli di vendita. In particolare, si segnala come Agenzia delle entrate e Commissioni tributarie siano divise sulle implicazioni della rivalutazione al ribasso. Ma andiamo con ordine.

Da tempo è prevista la possibilità di variare il valore già rivalutato, anche al ribasso, di terreni e di partecipazioni, (Agenzia delle entrate, circolari 47/E/2011 e 20/E/2016). E per quanto concerne i terreni, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi anni, la fattispecie è molto diffusa. Fino al 2014, ad aliquote invariate (4% per i terreni), nel caso di riduzione era sufficiente soltanto una nuova perizia, nulla più. Non si pagava nulla, ma non si aveva nemmeno diritto ad alcun rimborso. Qualora poi il corrispet-

tivo di vendita fosse risultato inferiore al valore indicato nella relazione di stima, l'Agenzia delle entrate (circolare numero 1 del 15 febbraio 2013, paragrafo 4.1) ha ammesso una soluzione discutibile, una sorta di meccanismo di "prezzo valore", per cui:

■ nell'atto di vendita si devono indicare sia il corrispettivo sia

## L'ANOMALIA

Se il prezzo di cessione è inferiore a quello di stima le imposte indirette vengono liquidate in base al valore di perizia

il maggior valore di perizia;

■ il venditore non realizza alcuna plusvalenza, essendo il primo termine inferiore al secondo, ma non perde i benefici della rivalutazione (benefici che, invece, vengono meno se la doppia indicazione non ha luogo);

■ le imposte di registro, ipotecaria e catastale, a carico dell'acquirente, sono però liquidate sul maggior valore di perizia.

In alternativa, tutto ciò era

superabile, redigendo una nuova perizia, al ribasso (si può vedere l'esempio di cui alla circolare 20/2016).

In definitiva, il costo zero si avrebbe solo in presenza di una riduzione di valore esattamente poi alla metà. Una scelta alternativa potrebbe essere quella di trovare un accordo, tra le parti, venditore e acquirente, e così non redigere la perizia al ribasso e indicare nell'atto di vendita proprio il corrispettivo pattuito, come pure il precedente valore di perizia. Su quest'ultimo valore verrà calcolata l'imposta di registro (le imposte ipotecaria e catastale non rappresentano, invece, più un problema, essendo fisse, dall'1 gennaio 2014). L'accordo potrebbe essere nel senso che rimane a carico dell'acquirente l'imposta dovuta sul corrispettivo di vendita, non sul valore stimato. Il punto di indifferenza tra le due ipotesi si ha nel momento in cui il terreno ha perso circa il 24% del valore rispetto alla precedente perizia.

Era stato ipotizzato un cambio di linea interpretativa relativamente alle disposizioni dettate dalla circolare ministeriale (si veda Il Sole 24 Ore del

aprile 2015), ma ciò non è ancora avvenuto. Anzi, l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto di emanare la risoluzione 53 del 27 maggio 2015 dove sostanzialmente conferma la sua discutibile impostazione.

Ma per fortuna ci sono le Commissioni Tributarie che assai numerose stanno dando ragione ai contribuenti che non hanno applicato quanto dettato dalla circolare, e quindi smentiscono la tesi sostenuta dalle Entrate. Tra le ultime segnaliamo le sentenze della Ctr Lombardia numero 5537 del 27 ottobre 2016 e 3836 del 28 giugno 2016. Le pronunce confermano che nessuna norma sancisce quanto afferma l'Amministrazione finanziaria che vuole l'imposta di registro piena per avere l'effetto della esclusione da imposte dirette quando il prezzo è inferiore alla stima. Ove non ci dovesse essere un revirement da parte della stessa Amministrazione, cosa ovviamente auspicabile, saranno sempre più numerose le Commissioni tributarie che andranno contro a questa interpretazione difficilmente sostenibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

22/01/2017

2015 353

2014 331

2013 313

2012 291

LA STORIA  
DEI RICAVI  
DEL GRUPPO

work degli agenti. E, definite dagli istituti di credito. Così, ad esempio, nel "bad loans" pio, nell'ipotesi di cessione del canale di televendi- (circa 17.000) imprese è stato completo e stato completato e la prima metà del prodotto re- si il «Product re- retto che svolge il «managemen». Inso-


**Executive MBA**  
**MASTER IN BUSINESS ADMINISTRATION**  
 4ª EDIZIONE. Milano, dal 17 novembre 2016  
 18 mesi / 3 gg. al mese **SONDARE LE SELEZIONI**  
[WWW.BS.ILSOLE24ORE.COM/MBA](http://WWW.BS.ILSOLE24ORE.COM/MBA)

# NORME & TRIBU

Il Sole **24 ORE**

Domenica  
20 Novembre 2016

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

L'esp  
rispo  
n. 45  
500

**Fabbricati.** Passa da due a cinque anni dall'acquisto il termine entro il quale le imprese devono rivendere il bene

## Vendite giudiziarie, bonus immobili «ampio»

Giuseppe Rebecca

Il governo stalan ciando i timidi e sporadici segnali per lo sviluppo del depresso mercato immobiliare, e così ha messo in campo alcune agevolazioni ai fini delle imposte indirette, nei trasferimenti di immobili nelle procedure esecutive e nelle vendite fallimentari (Dl n. 18 del 14 febbraio 2016 convertito con modificazioni nella legge n. 49 dell'8 aprile). Ma, come già osservato (si veda Il Sole 24 Ore del 21 agosto 2016), si tratta di poca cosa, tra l'altro con scadenza 31 dicembre 2016.

Ora il disegno di legge di bilancio 2017 all'articolo 7 allunga i termini concessi e

sposta la scadenza per poter fruire dell'agevolazione di sei mesi, e quindi a tutto il 30 giugno 2017.

La norma consente, dal 15 aprile 2016, di assoggettare a imposta di registro, ipotecarie e catastali, nella complessiva misura di 600 euro i trasferimenti di immobili o diritti reali tramite procedure esecutive, fallimentari com-

### IL CALENDARIO

La scadenza per assoggettare i trasferimenti all'imposta di 600 euro

slitta dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2017

vendita del bene entro i cinque anni.

Il decreto legge inizialmente non aveva fatto alcuna distinzione tra soggetti acquirenti, prevedendo unicamente la decadenza in caso di mancata rivendita entro due anni. Dal 16 febbraio anche i privati potevano quindi acquistare beni con le agevolazioni, acquisto ora non più possibile. L'agevolazione per la prima casa era stata inserita nella legge di conversione.

Relativamente all'applicazione della norma, l'agenzia delle Entrate ha emanato una circolare, la n. 27/E del 13 giugno, che al punto 3.2 ha confermato quanto già indicato dalle

risoluzioni 105/E/2011 e 112/E/2012. Così, il contribuente (impresa o privato) che abbia chiesto di usufruire delle agevolazioni e che non intenda non possa rispettare le condizioni poste può presentare agli uffici, prima della scadenza del termine, un'istanza di rinuncia. L'unica penalizzazione sarà l'applicazione degli interessi, dal giorno dell'atto, al pagamento delle differenze di imposta. Scaduto invece il termine, ci sarà pur sempre la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso, con sanzioni ridotte.

C'è stata anche un'interrogazione parlamentare, la n. 58888 del 14 giugno, presenta-

ta dalla deputata Renate Gebhard. Era stato chiesto se l'impresa avrebbe potuto demolire, trasformare o dividere, in tutto o in parte, l'immobile prima della rivendita entro i due anni; la risposta del sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta, è stata positiva.

Altrettanto positiva è stata la risposta nel caso di agevolazione spettante anche a imprenditori agricoli.

In conclusione, il nuovo termine quinquennale proposto dalla legge di bilancio in corso di approvazione, in luogo del precedente, biennale, dovrebbe consentire quella applicazione della norma che invero a tutt'oggi è mancata, proprio per difficoltà oggettive, visti i tempi così ridotti.

# Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 04/11/2016

## Immobili, gli stimoli fiscali per il rilancio del mercato

di Giuseppe Rebecca

Il mercato immobiliare italiano langue, da molti anni. Ci sono invero segnali positivi di ripresa, ma in ogni caso ancora modesti e limitati.

Perché è in crisi, questo mercato? Due sono le cause, concrete: la crisi generale che ha colpito l'economia, dal 2008, e l'esagerato carico fiscale.

Anche gli immobili che non producono reddito sono tassati, e da qualche anno in modo rilevante, ed ecco che gran parte di questi è stata immessa in un affollato mercato, dove già ci sono le esecuzioni, sempre molto numerose, e le dismissioni da parte degli enti pubblici e delle banche.

Per dare una scossa al mercato, suggeriamo qualche ipotesi di intervento, poco costoso per l'erario e sicuramente virtuoso, se non altro per lo sviluppo che ne deriverebbe, con conseguente aumento degli atti di compravendita e con benefici effettivi anche per tutto l'indotto.

**Vendite giudiziarie:** le agevolazioni per le imprese che acquistano per rivendere prorogarle (scadono infatti il 31 dicembre) e allungare il periodo massimo per la rivendita, ora di due anni.

Le agevolazioni per i privati che acquistano la prima casa nelle esecuzioni prorogarle anch'esse. Hanno la stessa scadenza di fine anno. Oggi l'imminente scadenza rende quasi del tutto inapplicabili queste agevolazioni.

Agevolare poi la circolazione dell'usato immobiliare.

Per le imprese immobiliari e/o per le imprese costruttrici che vendono immobili nuovi, far sì che possano intestarsi abitazioni o uffici da rivendere come abitazioni, in neutralità fiscale. Molti privati vorrebbero permutare l'attuale proprietà con costruzioni nuove, ma l'eccessivo carico fiscale del doppio passaggio (all'impresa e poi da questa al mercato) blocca numerose iniziative. Servirebbe un regime appunto neutrale, un po' come da tempo si fa con le auto. Ripristinare le agevolazioni per gli immobili storici, da qualche anno trattati, sotto l'aspetto fiscale, come tutti gli altri immobili, violando sicuramente almeno il principio della equità. A fronte del vincolo, infatti, per questi immobili non c'è già più quasi nessun beneficio.

Ai fini delle imposte dirette c'è invero la riduzione a metà della rendita, se non locati, o l'abbattimento del 35% per le spese di manutenzione, in luogo del 5%.

Per la cessione, però, nessuna agevolazione. Previste invece, le agevolazioni, solo per la successione e donazione, per le quali le imposte sono escluse o ridotte al 50%, qualora si tratti di immobili ancora

non sottoposti a vincolo.

Quanto alle agevolazioni per le ristrutturazioni e per il risparmio energetico sono le uniche che oggi funzionano, e sono la riprova che una saggia politica fiscale molto può fare, sul mercato.

Siamo confidenti che qualcosa venga accolto, trattandosi di proposte virtuose. A fronte di un piccolo calo di gettito immediato si ha un successivo incremento degli atti, con un gettito sicuramente superiore a quello perduto.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

21/08 | 2016

## Immobili. Le condizioni troppo restrittive limitano l'impatto dei benefit fiscali

# Vendite giudiziarie poco «agevolate»

di Giuseppe Rebecca

Il Governo lancia timidi e sporadici segnali per lo sviluppo del depresso mercato immobiliare e così ha messo in campo alcune agevolazioni. Ma, come vedremo, si tratta di poche cose, tra l'altro temporanee, del tutto insufficienti allo scopo e quindi di modesto se non addirittura nullo impatto sul mercato.

Il provvedimento che ha introdotto le agevolazioni è il decreto legge n. 18 del 14 febbraio 2016, convertito con modificazioni nella legge n. 49 dell'8

aprile. Sono state previste agevolazioni, a determinate condizioni, ai fini delle imposte indirette, nei trasferimenti di immobili nelle procedure esecutive nelle vendite fallimentari. E questo per meno di un anno, scadendo al momento con il 31 dicembre 2016.

La norma consente, dal 15 aprile 2016, di assoggettare ad imposta di registro, ipotecarie catastali nella complessiva misura di 600 euro i trasferimenti di immobili o diritti realtramite procedure esecutive, fallimenti compresi, a due tipi di soggetti: le imprese, con l'impegno di

chiarato di rivendere tali beni entro due anni dall'acquisto; o a privati, in caso di acquisto di prima casa non di lusso, da non rivendere entro cinque anni. L'agevolazione va in ogni caso esplicitamente richiesta. La sanzione per le imprese, nel caso di mancata rivendita entro il termine dei due anni, è del 30%. Lo stesso per il privato, nel caso di dichiarazione mendace o rivendita del bene entro i cinque anni.

Il decreto legge inizialmente non aveva fatto alcuna distinzione tra soggetti acquirenti, prevedendo unicamente la de-

cadenza in caso di mancata rivendita entro due anni. Dal 16 febbraio anche i privati potevano quindi acquistare beni con le agevolazioni, acquisto ora non più possibile. L'agevolazione per la prima casa è stata inserita nella legge di conversione.

L'onere quantificato dal decreto legge per quest'agevolazione è stato quantificato in 220 milioni di euro (cifra che potrebbe apparire sovrastimata); avendo variato in modo significativo la norma, non ha variato la previsione dell'onere.

Tornando alla norma, ritenendo poco frequente l'acquisto da parte di imprese che riescano arrendersi entro due anni, l'unico stimolo al mercato immobiliare potrebbe venire dall'acquisto di prime case dalle procedure concorsuali. Ma, tenendo conto che il riferimento temporale per ottenere l'agevolazione è la data del trasferimento formale della proprietà (che di norma in questi casi avviene dopo mesi dall'agudicazione) e che la scadenza della misura incentivante è attualmente fissata per la fine dell'anno, se ne ricava che non potranno fruirne in molti. Quanto all'applicazione della norma, l'agenzia delle Entrate ha emanato una circolare, la n. 27/E del 13 giugno, che al punto 3.2 ha confermato quan-

to già indicato dalle risoluzioni 105/E/2011 e 112/E/2012. Così, il contribuente (impresa o privato) che abbia chiesto di usufruire delle agevolazioni e che non intenda o non possa rispettare le condizioni poste può presentare agli uffici, prima della scadenza del termine, un'istanza di rinuncia. L'unica penalizzazione sarà l'applicazione degli interessi, dal giorno dell'atto, al pagamento delle differenze di imposta. Sarà pur sempre la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso, con sanzioni ridotte.

C'è stata anche un'interrogazione parlamentare, la n. 5-8888 del 14 giugno, presentata dalla deputata Renate Gebhard. Era stato chiesto se l'impresa avrebbe potuto demolire, tra-

sformare o dividere, in tutto o in parte, l'immobile prima della rivendita entro i due anni; la risposta del sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta, è stata positiva.

Altrettanto positiva è stata la risposta nel caso di agevolazione spettante anche a imprenditori agricoli. In conclusione, anche questa norma, al di là della temporaneità, non potrà dare importanti sviluppi al mercato immobiliare. E l'unica strada per vivacizzarlo potrebbe essere quella di consentire l'istituzione alle imprese, nel caso di permuta di un immobile, a tassazione fissa, un po' come avviene da tempo con le auto. Ci guadagnerebbero le imprese, private e, alla fine, anche il fisco.

## Le spese di manutenzione e i «ritocchi» al Tuir

LE MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

**L**e regole sulle spese di manutenzione cercano...una "manutenzione normativa". A dare il quadro di una situazione confusa sono le pronunce dei giudici e le prese di posizione dell'amministrazione. Secondo la Ctr di Brescia (sentenza n. 2908 del 16 maggio 2016) le migliorie su beni di terzi condotti in locazione sono fiscalmente deducibili in base ai criteri civilistici di ripartizione temporale adottati dal contribuente; unica condizione è che questi sia in grado di dimostrarne la correttezza. Il principio contabile Oic 24 dispone, al n. 76 che «l'ammortamento dei costi per migliorie dei beni di terzi si effettua nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore». Nel caso specifico l'impresa aveva considerato, nella redazione del bilancio, un'utilità futura dei costi di manutenzione di cinque anni, ancorché il contratto di affitto di azienda avesse una durata di 15 anni, rinnovo compreso. L'amministrazione aveva contestato questo comportamento e ripartito le spese sul più lungo arco temporale dell'affitto del ramo d'azienda. La Ctr ha confermato che la norma fiscale si "appiattisce" su quella civilistica, ma ha anche stabilito che il contribuente deve provare la correttezza dei criteri di ripartizione temporale dei costi che adotti. L'onere del contribuente è solo di dimostrare che il periodo di utilità futura fosse effettivamente quello previsto. Dal canto suo la Cassazione (sentenza n. 383, 13 gennaio 2016) si è pronunciata in un caso che riguarda la corretta imputazione di spese di manutenzione straordinaria su beni di terzi, detenuti in locazione. L'impresa aveva capitalizzato le spese e imputate al conto economico in base alla

durata residua del contratto di locazione. Non aveva tenuto conto del periodo di possibile rinnovo del contratto di locazione. La sentenza, la prima in merito, è stata *tranchante*; si tiene conto del solo periodo di durata iniziale, se così ha fatto l'impresa, contabilmente. L'amministrazione finanziaria, invece, si era da tempo pronunciata per la necessità di tener conto del possibile rinnovo contrattuale (risoluzioni 400/1983 e 2980/1982). Ma c'è dell'altro: la sentenza della Cassazione 7885/2016 (sempre sezione quinta) fa un po' di chiarezza sulla deducibilità delle spese di manutenzione. Il caso, datato, riguardava la possibilità di dedurre integralmente nell'esercizio le spese di manutenzione straordinarie, ove non capitalizzate, sotto l'aspetto contabile. Si trattava di spese per il rifacimento del tetto del capannone di proprietà dell'impresa, oltre che spese di manutenzione di uno stampo produttivo. Per la Cassazione si possono dedurre le spese di manutenzione spese a conto economico, anche se straordinarie. L'unico requisito è il rispetto del limite del 5% del costo complessivo. L'articolo 102, comma 6 del Tuir stabilisce che le spese di manutenzione, riparazione, trasformazione e ammodernamento dei beni strumentali all'esercizio dell'impresa, qualora non siano imputate a incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, sono deducibili nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili. Quindi piena adesione al criterio contabile, salvo la verifica della capienza del 5 per cento. E in effetti così si era comportata l'impresa. In realtà, dunque, è il Tuir che avrebbe bisogno di manutenzione, per rendere più definito il trattamento fiscale delle spese di manutenzione, evitando così di dover ricorrere a organi amministrativi o giurisdizionali.

Giuseppe Rebecca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Terreni e quote. Gli effetti fiscali

# Rivalutazioni al ribasso, vendite «pesanti»

Giuseppe Rebecca

■ Agenzia delle Entrate e Commissioni tributarie divise sulle implicazioni fiscali della rivalutazione al ribasso.

Ma andiamo con ordine. Da qualche anno è prevista la possibilità di variare il valore già rivalutato di terreni e di partecipazioni, e nello specifico anche di ridurlo (agenzia delle Entrate circolari 47/E del 24 ottobre 2011 e 20/E/2016 del 18 maggio 2016). Per quanto concerne i terreni, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi anni, la fattispecie appare molto diffusa.

Fino al 2014, essendo state mantenute sempre invariate le aliquote (pari al 4% per i terreni), nel caso di riduzione era sufficiente soltanto una nuova perizia, nulla più. Non si pagava nulla, ma per contro non si aveva diritto ad alcun rimborso.

Qualora poi il corrispettivo di vendita fosse risultato inferiore al valore indicato nella relazione di stima, l'agenzia delle Entrate (circolare 1 del 15 febbraio 2013, 41) ha ammesso una sorta di meccanismo di "prezzo valore", per cui:

- nell'atto di vendita si devono indicare sia il corrispettivo sia il maggior valore di perizia;
- il venditore non realizza alcuna plusvalenza, essendo il primo termine inferiore al secondo, ma non perde i benefici della rivalutazione (benefici che, invece, vengono meno se la doppia indicazione non ha luogo);
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono però liquidate sul maggior valore di perizia.

In alternativa, tutto ciò era superabile, redigendo una nuova perizia, al ribasso (vedere anche l'esemplificazione di cui alla circolare 20/2016).

In definitiva, il costo zero si avrebbe solo in presenza di una riduzione di valore esattamente pari alla metà.

Una scelta alternativa potrebbe essere quella di trovare un accordo, tra le parti, venditore e acquirente, e così non redigere la perizia al ribasso e indicare nell'atto di vendita proprio il corrispettivo pattuito, come pure il precedente valore di perizia. Su quest'ultimo valore verrà calcolata l'imposta di registro (le imposte ipotecaria e catastale non rappresentano, invece, più un problema, essendo fisse, dal 1° gennaio 2014).

L'accordo potrebbe essere nel senso che rimane a carico dell'acquirente l'imposta dovuta sul corrispettivo di vendita, non sul valore stimato, mentre l'eccedenza rispetto appunto al valore stimato è posta a carico del venditore.

In generale si può affermare che il punto di differenza tra le due ipotesi viene raggiunto nel momento in cui il terreno ha perso circa il 24% del valore rispetto alla precedente perizia.

Era stato ipotizzato un cambio di linea interpretativa relativamente alle disposizioni dettate dalla circolare

(si veda Il Sole 24 Ore del 9 aprile 2015), ma questo ha avuto alcun seguito. Anzi, l'amministrazione finanziaria ha ritenuto di emanare la risoluzione 53 del 27 maggio 2015 dove sostanzialmente conferma la sua impostazione.

Al momento numerosissime Commissioni tributarie hanno dato ragione ai contribuenti che non hanno applicato quanto dettato dalla circolare, e quindi contro l'agenzia delle Entrate. Tra le ultime c'è la sentenza della Commissione regionale Lombardia numero 4095 del 24 settembre 2015.

## IL PUNTO

Ma molte sentenze in commissione tributaria hanno premiato i contribuenti che si sono disallineati dalle Entrate

La posizione portata avanti dall'amministrazione finanziaria, che vuole l'imposta di registro piena per avere l'effetto dell'esclusione da imposte dirette quando il prezzo è inferiore alla stima, è irrazionale e comunque insostenibile, giuridicamente. Ove non ci dovesse essere un revirement da parte della stessa amministrazione, saranno sempre più numerose le Commissioni tributarie che andranno contro questa interpretazione difficilmente sostenibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole **24 ORE**.com



**QUOTIDIANO DEL FISCO**  
L'approfondimento completo di Rebecca sulla rivalutazione

Sul Quotidiano del Fisco tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore in materia tributaria. Il Quotidiano del Fisco offre una panoramica completa di notizie e approfondimenti per gli operatori professionali. Nell'edizione online oggi:

- la versione completa dell'approfondimento di Giuseppe Rebecca sulla rivalutazione al ribasso, corredata di schemi e tabelle;
- un articolo di Romina Morrone sul provvedimento cautelare del Garante della privacy ha ritenuto non conforme alla legge sulla protezione dei dati personali l'obbligo per i rivenditori di televisori di comunicare alla Rai i nominativi degli acquirenti di apparecchi televisivi.

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

01/06/2016

STAMPA NOTIZIA 12/05/2016

## Nuovo tetto spesabile nell'esercizio

di Giuseppe Rebecca

La sentenza della Cassazione 7885 del 20 aprile 2016 (sezione quinta) fa un po' di chiarezza sulla deducibilità delle spese di manutenzione. Il caso, datato, riguardava tra l'altro la possibilità di dedurre integralmente nell'esercizio le spese di manutenzione straordinarie, ove non capitalizzate, sotto l'aspetto contabile. Si trattava di spese per il rifacimento del tetto del capannone di proprietà dell'impresa, oltre che spese di manutenzione di uno stampo produttivo.

La Cassazione ha detto sì, si possono dedurre le spese di manutenzione spese a conto economico, anche se straordinarie. L'unico requisito richiesto dal fisco è il rispetto comunque della limitazione del 5% del costo complessivo. L'articolo 102, comma 6 del Tuir stabilisce che le spese di manutenzione, riparazione, trasformazione e ammodernamento dei beni strumentali all'esercizio dell'impresa, qualora non siano imputate a incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, sono deducibili nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili. Quindi piena adesione al criterio contabile, salvo la verifica della capienza del 5 per cento. E in effetti così si era comportata l'impresa.

Al di là della questione civilistica, sotto l'aspetto fiscale la soluzione pare inoppugnabile. Per restare nel campo delle spese di manutenzione straordinarie, anche un'altra sentenza della Cassazione, sempre della sezione quinta, la 383 del 13 gennaio 2016. Il caso esaminato riguardava la corretta imputazione di spese di manutenzione straordinarie su beni di terzi, detenuti in locazione. L'impresa aveva capitalizzato tali spese, e imputate al conto economico in base alla durata residua del contratto di locazione. Non aveva tenuto conto del periodo di possibile rinnovo del contratto di locazione. La sentenza, la prima in merito, a quanto pare, è stata tranchant; si tiene conto del solo periodo di durata iniziale, se così ha fatto l'impresa, contabilmente. L'amministrazione finanziaria si era da tempo invece pronunciata per la necessità di tenere conto del possibile rinnovo contrattuale (tra l'altro, risoluzioni 400/1983 e 2980/1982).

# Quotidiano del FISCO

[Stampa articolo](#)

[Chiudi](#)

STAMPA NOTIZIA 26/04/2016

## Il castato e il mito dell'invarianza del gettito

di Giuseppe Rebecca

**Il riordino del catasto** è un atto dovuto, non solo verso la Ue, ma anche per aggiornare estimi fermi al 1988/89 e per cambiare l'impostazione di base, ancora legata ai vani. La situazione attuale non è equa: le valutazioni effettuate in base ai dati catastali sono sempre diverse rispetto ai valori di mercato; ci sono differenze enormi tra città e città, persino tra zone della stessa città e tra le diverse tipologie di immobili.

La delega per la riforma del catasto, ora scaduta, (legge 23/14), prevedeva l'invarianza del gettito complessivo relativamente agli immobili. L'invarianza non era intesa come invarianza del prelievo a carico del singolo contribuente, né di una specifica imposta, ma invarianza del gettito totale. La legge delega non stabiliva nemmeno il principio dell'invarianza del gettito a livello locale, anche se l'interpretazione successiva è stata in questo senso.

Con il nuovo catasto le rendite e i valori sarebbero in molti casi aumentati. Per cui, l'invarianza di gettito avrebbe potuto essere garantita solo con una corrispondente diminuzione delle imposte. E ciò sia per singola imposta sia per singolo comune. In pratica, ci saremmo trovati con aliquote Irpef, Imu e Tasi diverse da Comune a Comune, e lo stesso sarebbe accaduto per le imposte di registro, per l'Iva e per ogni altro tributo. Una cosa assolutamente improponibile.

Così, nel giugno dello scorso anno, il governo ha deciso di accantonare il progetto della riforma del catasto, per evitare strumentalizzazioni sul possibile aumento del prelievo immobiliare, nonostante l'obiettivo dell'invarianza di gettito previsto dalla legge delega.

Cosa è rimasto? Le commissioni censuarie, locali e centrali, sorte non senza contestazioni, e le nuove categorie catastali: "O", attività ordinarie, ed "S", speciale.

Il governo, però, ora ci riprova e il Def approvato l'8 aprile contiene tra gli obiettivi anche la riforma del catasto. Di invarianza di gettito non si parla nel Def, tuttavia questa previsione l'ha rilanciata il viceministro dell'Economia, Luigi Casero, al convegno sui 130 anni del catasto del 20 aprile organizzato con il Sole 24 Ore. «Il prosieguo della riforma catastale è fondamentale per il Paese - ha detto Casero -: l'abbiamo inserita nel Def e proseguiamo in questa direzione ripartendo, nell'ambito della discussione nelle commissioni parlamentari, dal problema dell'invarianza di gettito a livello

comunale. Si tratta di un punto di fondo su cui si era trovata una visione comune e su cui deve proseguire la riforma».

Che accadrà? Il punto è che la dichiarata invarianza di gettito a livello di singolo comune non potrà essere garantita. La revisione delle rendite e dei valori potrà essere attuata solo in un momento di bassa imposizione totale nel settore, non certamente oggi con un livello del prelievo spropositato. E allora, anche questo nuovo tentativo di riforma del catasto farà la fine dei precedenti: non se ne farà nulla. Quale governo si assumerebbe la responsabilità di un (nuovo) aumento del carico fiscale?

# Quotidiano del FISCO

[Stampa articolo](#)

[Chiudi](#)

STAMPA NOTIZIA 02/03/2016

## Per l'«usato» immobiliare servono scelte coraggiose

di Giuseppe Rebecca

Il patrimonio immobiliare italiano è immenso, anche se datato: in totale oltre 65 milioni di costruzioni. Ci vorrebbe uno strumento normativo che ne agevolasse la circolazione, a beneficio di tutti: utilizzatori, venditori, agenti immobiliari e anche fisco.

Stranamente uno strumento di questo tipo è da tempo previsto per il mercato delle auto usate, ma non per gli immobili usati. Per i concessionari d'auto è stato previsto un particolare trattamento, per non gravarli da spese e nello stesso tempo agevolarli, a tutto beneficio della speditezza del mercato. Gli atti di vendita di veicoli usati a favore dei rivenditori di mezzi di trasporto godono di particolari agevolazioni fiscali.

Per gli operatori immobiliari, invece, quasi nulla è stato previsto. E una fetta di mercato si trova di fatto bloccata. Il problema riguarda il settore abitativo privato, e, con esso, le famiglie già proprietarie di immobili che magari vorrebbero cambiare casa, migliorando il loro standing abitativo. Questo il caso tipico: disponibilità di un po' di denaro, non intenzione o comunque timore di accendere mutui, desiderio di acquistare un'altra abitazione mediante permuta di quella di proprietà, versando in contanti la differenza. Tenuto conto dei tempi sempre più lunghi necessari per rivendere una casa, oggi, spesso è proposta una permuta proprio allo stesso venditore/impresa di costruzioni. E questa impresa, salvo che non ritenga di tenere l'immobile in preliminare per un lungo periodo di tempo (si corrono sempre rischi, anche in presenza di un'eventuale procura irrevocabile), alla fine è obbligata a intestarsi il bene, con ciò sostenendo imposte d'atto rilevanti (in genere, 9% di imposta di registro, oltre a imposte ipo-catastali in misura fissa). In un momento di estrema attenzione ai prezzi, quest'onere diventa eccessivo e di fatto rende spesso inaccettabile la stessa proposta di permuta. E così il risultato è desolante: l'imprenditore edile non vende il bene nuovo e il privato non cambia casa, e mantiene la liquidità.

Ecco, allora, la proposta: per le imprese costruttrici, o comunque per le società immobiliari che vendono immobili nuovi, perché non consentire di intestarsi abitazioni o anche uffici da rivendere come abitazione senza alcun pagamento di imposte, in perfetta neutralità?

La proposta è virtuosa; si dà sviluppo al settore, che ne ha estremamente bisogno, si vende il nuovo e si vende il vecchio. L'Erario incassa le imposte sulle due vendite (ancorché quelle sull'usato un po' più avanti).

Qualcosa è stato fatto, e riguarda l'esenzione per Imu e Tasi sugli immobili costruiti e invenduti, purché non locati dall'impresa costruttrice. Ma questo non riguarda la permuta e l'usato. Invero, un timidissimo tentativo è stato fatto con il recente Dl 18 del 14 febbraio 2016. Nel decreto, che riguarda la riforma delle Banche di credito cooperativo, è stato inserito l'articolo 16 che prevede l'applicazione di imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali (200 euro per ciascuna imposta) per gli acquisti di immobili nell'ambito di procedure giudiziarie di espropriazione immobiliare o di procedure in base al Regio decreto 267/42. Ma, oltre che valere solo per meno di un anno, scadendo il 31 dicembre 2016, è stata posta una condizione assurda; qualora l'immobile non sia venduto entro due anni, applicazione delle aliquote piene (e questo ci sta) ma con sanzioni del 30% e interessi di mora. Decisamente illogica è l'applicazione di sanzioni, e anche il termine di due anni dovrebbe essere allungato. Ma probabilmente sarà un'agevolazione di nessuna applicazione pratica. E solo in sede di conversione la questione potrebbe essere risolta positivamente.

INTERVENTO

# Riforma del catasto, prelievo insostenibile

di **Giuseppe Rebecca**

**C**i voleva così tanto (15 mesi) per accorgersi che il nuovo catasto edilizio avrebbe comportato un insostenibile aumento nella imposizione degli immobili?

Il riordino del catasto è un atto dovuto, non solo verso la Ue, ma anche per aggiornare gli estimi, fermi al 1988/89, e per variarne l'impostazione di base legata ai valori. Ma probabilmente tutta questa riforma farà la stessa fine della precedente (legge 662/1996), finita nel dimenticatoio.

Oggi la situazione non è equa, essendo a tutti evidente che le valutazioni effettuate in base ai dati catastali sono inferiori, pressoché sempre, ai valori di mercato; ma nell'ambito di queste valutazioni ci sono differenze enormi tra città e città, come pure tra zone della stessa città, e anche tra diverse tipologie di immobili.

Non si può però prescindere dalla situazione contingente, e quindi dal gettito che gli immobili oggi assicurano allo Stato e agli enti locali. Si tratta di 42 miliardi di euro, nel 2014, stimabili in ulteriore aumento per il 2015. Solo nel 2011 le imposte complessive sugli immobili erano state di 32 miliardi; e per valutare l'aumento nella sua imponenza si tenga anche conto del crollo delle imposte sui trasferimenti, passate dai 13 miliardi del 2011 a 9 miliardi nel 2014: 4 miliardi in meno.

In una situazione di questo tipo è praticamente impossibile qualsiasi variazione degli estimi. Questa variazione ben avrebbe potuto essere attuata ante aumento della imposizione, non certamente ora. La trovata della clausola di salvaguardia prevista nella legge 23/2014, come pure la previsione di una riduzione in generale della imposizione, appaiono pre-

visioni del tutto inapplicabili. Ma come si fa a legiferare in questo modo? C'è un problema, perché in effetti un problema c'era, e ne spostiamo la soluzione in avanti, con una bella frase. Poi qualcuno troverà la quadra.

Anche il direttore dell'agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, riteneva fattibile il tutto: «Qualcuno pagherà di meno qualcuno di più», posto che «l'invarianza di gettito sarà calcolata su base territoriale rimodulando le quote che sono locali». Evidentemente così non era. Ora, la questione è addirittura banale. Dato per scontato che con il nuovo catasto le rendite e i valori aumentano, ne deriva che, per garantire la dichiarata invarianza di gettito, le imposte devono corrispondentemente diminuire. E questo per singola imposta e per singola zona territoriale. Ma tenendo conto che le variazioni dei valori saranno le più diversificate, ne consegue che anche le variazioni delle imposte dovrebbero conseguentemente essere variate nelle stesse proporzioni, all'inverso. E tutto questo per garantire la indicata invarianza.

Tradotto in pratica, ci dovremmo trovare con aliquote Irpef diverse da Comune a Comune, e lo stesso accadrebbe per le imposte di registro e per tutte le altre imposte. Assolutamente improponibile; si creerebbe un bailamme tipo Imu e Tasi.

In conclusione, la dichiarata invarianza non può essere garantita, e la revisione delle rendite e dei valori potrà essere attuata solo in un momento di bassa imposizione totale nel settore, non certamente oggi. Ne conseguirebbe una rivoluzione. Quello che stupisce è che per capire questa semplice verità ci sia voluto così tanto tempo. Ma tant'è.