

Tassazione

La circolare n. 12/E dell'1 marzo 2007

di BARBARA FRANCESCHINI (Notaio in Marcaria)

La circolare in esame chiarisce in quali casi e con quali modalità deve essere effettuata, a seguito del mutamento del regime fiscale, la rettifica alla detrazione IVA già operata dal contribuente all'atto dell'acquisto o della costruzione di un fabbricato in base al previgente regime; essa fornisce al contribuente ulteriori chiarimenti relativi a quesiti proposti su specifiche problematiche emerse nei primi mesi di vigenza della nuova disciplina introdotta dal «Decreto Bersani».

Il presupposto normativo

L'art. 35, commi da 8 a 10-*sexies*, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (c.d. «Decreto Bersani»), convertito con modificazioni in legge in data 4 agosto 2006 n. 248, ha introdotto una nuova disciplina dell'imposizione indiretta nel settore immobiliare, attraverso l'individuazione e l'ampliamento delle operazioni esenti da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, numeri 8), 8-*bis*), 8-*ter*) del D.P.R. n. 633/1972.

L'attuale tassazione indiretta delle cessioni e locazioni di fabbricati può essere schematicamente così tratteggiata:

- nel caso di cessione di immobili abitativi, vige la regola dell'esenzione IVA (1), con la sola eccezione del trasferimento operato da impresa costruttrice o di ristrutturazione entro i quattro anni dalla costruzione o dal compimento dei lavori di recupero conservativo o restauro (2);
- nel caso di cessione di immobili strumentali per natura, è obbligatorio l'assoggettamento ad IVA se il trasferimento è operato da impresa costruttrice o di ristrutturazione entro i quattro anni dalla costruzione o dal compimento dei lavori di recupero conservativo o restauro; ovvero se è effettuato nei confronti di soggetti passivi IVA con diritto a detrazione dell'imposta non superiore al 25 per cento; ovvero se è effettuato nei confronti di soggetti che non hanno diritto alcuno a detrazione IVA (privati). In tutte le altre ipotesi, vige un regime generale di esenzione IVA, ma il cedente può optare per l'imposizione IVA, mediante una manifestazione di volontà che deve risultare dall'atto di cessione (3);
- nel caso di locazione (anche finanziaria) di immobili abitativi, vige la regola dell'assoluta esenzione da IVA e dell'applicazione dell'imposta proporzionale di registro con aliquota del 2 per cento;
- nel caso di locazione (anche finanziaria) di immobili strumentali per natura, è obbligatorio l'assoggettamento

ad IVA se il conduttore è soggetto passivo IVA con diritto a detrazione dell'imposta non superiore al 25 per cento; ovvero se il conduttore è soggetto che non ha diritto alcuno a detrazione IVA (privato). In tutte le altre ipotesi, vige un regime generale di esenzione; tuttavia il locatore può esercitare l'opzione espressa per l'imposizione IVA.

In ogni caso vi è assoggettamento del contratto a registrazione obbligatoria con aliquota dell'1 per cento (4). Il quadro generale della normativa è stato illustrato dalla circolare n. 27/E del 4 agosto 2006, mentre la circolare 12/E dell'1 marzo 2007, in commento, fornisce al contribuente ulteriori chiarimenti relativi a quesiti proposti su specifiche problematiche emerse nei primi mesi di vigenza della disciplina.

Rettifica della detrazione IVA già operata in base alla normativa previgente

In primo luogo la circolare 12/E stabilisce in quali casi e con quali modalità deve essere effettuata, in seguito al

Note:

(1) Imposta di Registro 7 per cento (3 per cento se prima casa); imposta ipotecaria 2 per cento (€ 168,00 se prima casa); imposta catastale 1 per cento (€ 168,00 se prima casa).

(2) Imposta fissa (€ 168,00) per ciascuno dei tre tributi.

(3) Tutte le cessioni di beni strumentali, esenti e imponibili, scontano: l'imposta fissa di registro (€ 168,00), l'imposta ipotecaria con aliquota del 3 per cento, l'imposta catastale con aliquota dell'1 per cento.

(4) Sono inoltre imponibili IVA:

- le locazioni di fabbricati abitativi compresi in piani di edilizia convenzionata effettuate dal costruttore o dall'impresa di ristrutturazione entro i quattro anni dalla costruzione o dal compimento dei lavori di recupero conservativo o restauro, sempreché la locazione abbia durata di almeno quattro anni;

- le cessioni di fabbricati abitativi compresi in piano di edilizia abitativa convenzionata effettuate dal costruttore o dall'impresa di ristrutturazione oltre i quattro anni dalla costruzione o dal compimento dei lavori di recupero conservativo o restauro sempreché siano condotti in locazione.

mutamento del regime fiscale, la rettifica alla detrazione IVA già operata dal contribuente all'atto dell'acquisto o della costruzione di un fabbricato in base al prevalente regime IVA, con conseguente applicazione dell'art. 19-bis del D.P.R. n. 633/1972.

Molte cessioni e locazioni di fabbricati, infatti, che in base al vecchio regime erano imponibili IVA sono divenute esenti con l'introduzione della novella.

Dalla lettura della circolare, appare chiaro che il mutamento del regime fiscale non fa per ciò stesso automaticamente scattare l'obbligo di rettifica della detrazione IVA operata.

Viene in primo luogo affermato il principio di tutela del legittimo affidamento, positivizzato nello Statuto dei diritti del contribuente (5) ed espresso a più riprese dalla giurisprudenza comunitaria (6) ed interna (7), secondo il quale deve essere preservato il comportamento del contribuente conforme alla normativa prevalente, ogni qual volta vi siano radicali trasformazioni nella disciplina legislativa.

I casi di esonero dalla rettifica sono i seguenti:

- quanto agli immobili abitativi:

a) per le imprese costruttrici o di ristrutturazione, quando i quattro anni dalla data di ultimazione delle opere siano scaduti entro il 4 luglio 2006;

b) per le altre imprese (società immobiliari che hanno come oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili) relativamente agli immobili posseduti alla data del 4 luglio 2006;

- quanto agli immobili strumentali riguardo a tutti i soggetti passivi IVA se le operazioni che derivano da contratti stipulati dopo il 4 luglio 2006 sono soggette ad IVA.

Alla luce di tale distinzione, risultano soggette a rettifica le operazioni aventi ad oggetto fabbricati abitativi che al 4 luglio 2006 risultavano costruiti o ristrutturati da meno di quattro anni, ma sono stati ceduti successivamente al decorso di tale termine e fabbricati strumentali per i quali, in contratti stipulati dopo il 4 luglio 2006, non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità IVA.

Occorre procedere alla rettifica della detrazione ogni volta che non sia ancora decorso il periodo di osservazione fiscale di dieci anni dall'acquisto o dalla costruzione.

I soggetti passivi sono chiamati a determinare l'imposta detraibile in base a pro-rata, assumendo pari a cento la percentuale di detraibilità iniziale.

La rettifica deve essere operata in unica soluzione nell'anno in cui è avvenuta la cessione in esenzione per tutti i decimi mancanti al compimento del decennio, mentre in caso di locazione in esenzione nella misura di un decimo per ogni anno di durata della locazione, fino al termine del decennio.

Immobili pertinenziali

La circolare 12/E chiarisce quale sia il regime tributario

applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai trasferimenti di immobili pertinenziali.

È noto infatti che nella disciplina prevalente la differenza tra immobili abitativi e immobili strumentali era posta unicamente in termini di alternatività tra IVA ed imposta di registro e ciò dipendeva essenzialmente dalla qualifica del soggetto cedente.

Con l'entrata in vigore del D.L. 223/2006 è stata tracciata una considerevole distinzione tra immobili abitativi (facenti parte della categoria catastale A, con esclusione dell'A/10, che individua gli uffici), per i quali la regola è l'esenzione da IVA e gli immobili cosiddetti strumentali (facenti parte delle categorie catastali C, D ed E), per i quali l'esenzione da IVA ha un ambito più ristretto.

Alla luce della nuova normativa, alcuni Uffici ed operatori hanno inizialmente ritenuto di tenere ferma la distinzione di tassazione tra immobili abitativi e strumentali, anche qualora tali ultimi beni costituissero pertinenza di immobile abitativo.

La circolare ministeriale conferma, invece, che alla pertinenza si applica lo stesso regime del fabbricato principale, sia che venga ceduta unitamente ad esso con lo stesso atto, sia che venga ceduta separatamente.

Occorre che si tratti di pertinenza ai sensi dell'art. 817 cod. civ. (8) e che quindi dall'atto di cessione risulti:

1. la destinazione durevole e funzionale della pertinenza a servizio o ornamento del bene principale (requisito oggettivo);

2. la volontà del proprietario o del titolare di diritto reale sul bene principale di destinare il bene diverso a servizio del bene principale (requisito soggettivo).

La medesima disciplina si giustifica con il fatto che la pertinenza costituisce una proiezione del bene principale e ne condivide pertanto la natura. Pertanto la cessione di pertinenza di immobile abitativo (ad esempio un'autorimessa - categoria catastale C/6) è sottoposta alla disciplina prevista per il bene principale, appartenente alla categoria catastale A (escluso A/10).

Tuttavia anche rispetto alla cessione della pertinenza devono essere verificati i presupposti che determinano il trattamento fiscale in concreto applicabile all'operazione.

Esempio:

Note:

(5) Legge 27 luglio 2000, n. 212, artt. 3 e 10.

(6) Corte di Giustizia CE, 24 settembre 2002, C-255/2000 (G.I. S.p.A. c. Ministero delle Finanze); Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, 30 maggio 2000 (C. e V. c. Italia).

(7) Cass., Sez. V civ., 23 maggio 2003, n. 8146; Cass., Sez. V civ., 14 aprile 2004, n. 7080; Corte costituzionale n. 211/1997, n. 416/1999, n. 525/2000.

(8) 817. *Pertinenze*. - Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

- cessione con atto separato di box autorimessa pertinenziale, posta in essere dall'impresa costruttrice entro quattro anni dalla costruzione: operazione imponibile IVA;

- cessione con atto separato di box autorimessa pertinenziale, posta in essere dall'impresa costruttrice dopo quattro anni dalla costruzione: operazione esente da IVA e applicazione dell'imposta proporzionale di registro (se non ricorrono i presupposti per l'agevolazione prima casa) (9). Il tutto a prescindere dalla circostanza che il bene principale si stato ceduto o meno in regime di esenzione.

Acconti fatturati in regime di applicazione dell'IVA

In seguito all'introduzione della nuova normativa, si verificano casi in cui un'operazione di cessione di fabbricato che precedentemente era imponibile IVA ora sia divenuta esente da questo tributo.

Si considerino i seguenti esempi:

1) cessione di immobile abitativo effettuato da impresa costruttrice - successivamente al 4 luglio 2006 - dopo 4 anni dalla costruzione, ma in relazione alla quale uno o più acconti prezzo sono stati pagati precedentemente al 4 luglio 2006 (ma sempre successivamente al quadriennio dalla costruzione) e fatturati in regime di imposizione IVA;

2) cessione di immobile abitativo effettuato da impresa costruttrice - successivamente al 4 luglio 2006 - dopo quattro anni dalla costruzione (esenzione) ma per il quale sono stati versati acconti nei quattro anni dalla costruzione (imponibili IVA anche successivamente al 4 luglio 2006).

Ogni qual volta nel corso del tempo siano stati corrisposti acconti prezzo fatturati in regime di applicazione dell'IVA, mentre il saldo prezzo, o la cessione dell'immobile, avvenga in regime di esenzione, si pone il problema del pregresso.

Ci si chiede se sia consentito in questo caso effettuare variazioni per correggere la precedente fatturazione, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633/1972, o richiedere il rimborso dell'imposta già versata.

La circolare dà risposta negativa a tale quesito. L'IVA sugli acconti pagati anteriormente al 4 luglio 2006 è stata correttamente applicata in base alla disciplina vigente al momento del pagamento, come già affermato con la circolare n. 37/22391 del 10 giugno 1986.

Più in generale, bisogna avere sempre riguardo alla disciplina vigente al momento del pagamento dell'acconto (10).

Piuttosto è necessario evitare che si abbia una doppia imposizione, quando l'operazione divenuta esente sconta l'imposta proporzionale di registro.

In relazione a tale problematica, la circolare chiarisce che, in sede di trasferimento, la base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro è considerata al netto degli acconti già assoggettati ad IVA.

Riscatto di immobili in leasing

Il D.L. 4 luglio 2006, n. 223 ha attratto la locazione finanziaria nell'alveo delle locazioni, estendendo alla stessa un regime generalizzato di esenzione da IVA.

I relativi canoni sono infatti soggetti ad imposta di registro con aliquota dell'1 per cento.

Tuttavia, al fine di dare risalto alla causa di finanziamento propria di tale contratto, ha stabilito che - con decorrenza dal giorno 1° ottobre 2006 - le imposte ipotecaria e catastale dovute sia per l'acquisto del bene da parte della società di *leasing*, sia per il riscatto dello stesso da parte dell'utilizzatore sono ridotte alla metà (11).

Ciò consente di suddividere il carico delle imposte ipotecaria e catastale tra i due momenti dell'acquisto e del riscatto, che - unitamente al periodo di locazione - costituiscono economicamente un'unica operazione a formazione progressiva.

Sempre in ossequio al riconoscimento di tale unitarietà economico-causale, inoltre, la nuova disciplina stabilisce che le somme corrisposte a titolo di imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria possono essere scomutate dalle imposte ipocatastali dovute all'atto del riscatto.

Pertanto, su richiesta delle parti, il notaio, quale sostituto di imposta, in sede di registrazione dell'atto portante il riscatto del bene immobile, indica nell'apposito riquadro del modello Unico l'ammontare dell'imposta di registro versata complessivamente sui canoni ai fini del recupero della stessa.

La circolare 12/E stabilisce che la base imponibile per l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale all'atto del riscatto è rappresentata dal valore venale in comune commercio e quindi dal prezzo di riscatto aumentato dei canoni in linea capitale (depurati dalla componente finanziaria), che rappresenta il valore di scambio effettivo, tenuto conto dei vincoli contrattuali che gravano l'immobile.

Affitto di azienda

Le locazioni di immobili strumentali, in base alla nuova disciplina, costituiscono essenzialmente operazioni

Note:

(9) Se la pertinenza agevolabile risulti esente da IVA, la relativa cessione sconta l'imposta di registro con aliquota del 3 per cento oltre ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a prescindere dal fatto che l'abitazione (bene principale) fosse stata precedentemente ceduta in regime di imponibilità IVA (aliquota 4 per cento per Prima Casa) e avesse scontato le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

(10) E quindi anche nel caso delineato nel secondo esempio, relativamente agli acconti pagati dopo il 4 luglio 2006 in regime di imponibilità IVA, che restano definitivamente acquisiti quand'anche la cessione del bene o il saldo prezzo avvenga in una successiva situazione di esenzione.

(11) Per le cessioni di immobili strumentali l'imposta ipotecaria risulta innalzata al 3 per cento, mentre l'imposta catastale viene confermata all'1 per cento. Nelle operazioni di leasing immobiliare, relativamente all'acquisto del bene e al successivo eventuale riscatto, le aliquote divergono rispettivamente l'1,5 per cento e lo 0,5 per cento.

esenti, ma, anche in caso di imponibilità, scontano l'imposta di registro con aliquota dell'1 per cento.

Il legislatore ha infatti lasciato nella disponibilità del locatore l'applicazione o meno del regime di esenzione a tale tipologia di locazioni, in quanto il locatore stesso, attraverso l'esercizio dell'opzione normativamente prevista, può rendere il rapporto imponibile IVA quand'anche non ne ricorrano i presupposti.

L'affitto di azienda è in via ordinaria (12) soggetto ad IVA con aliquota del 20 per cento e sconta l'imposta di registro in misura fissa.

L'art. 35, comma 10-*quater* del D.L. n. 223/2006 (13) prevede ora una disposizione antielusiva, in forza della quale ogni qual volta il valore di mercato del bene immobile di compendio dell'azienda concessa in affitto superi del 50 per cento il valore dell'azienda medesima, deve essere applicata l'imposta di registro con aliquota dell'1 per cento, propria delle locazioni di immobili strumentali, se ciò origina una tassazione più sfavorevole.

La circolare 12/E chiarisce che con tale norma non si è voluto estendere all'affitto di azienda il medesimo regime delle locazioni strumentali qualora la componente immobiliare abbia, in rapporto al valore complessivo, peso prevalente.

La disposizione antielusiva è esclusivamente volta a precludere la possibilità che, utilizzando lo strumento dell'affitto di azienda, vengano concessi in locazione fabbricati strumentali senza scontare l'imposta proporzionale di registro.

In questo senso l'applicazione del regime di tassazione previsto per la locazione di fabbricati strumentali sarà sempre più sfavorevole rispetto a quello previsto per la locazione di azienda (14).

La circolare evidenzia infine che il criterio di valutazione richiamato per i fabbricati (valore normale *ex art.* 14 del D.P.R. n. 633/1972) per ragioni di omogeneità nella comparazione deve essere utilizzato anche per il complesso aziendale.

Locazione di aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7

La circolare in commento chiarisce che gli impianti di lavaggio fanno parte, ai fini IVA, della categoria dei beni immobili strumentali, classificati nelle categorie catastali B, C, D, E, ed in particolare, se dotati di attrezzature semplici, compresi nel gruppo C, se dotati di attrezzature specifiche e di tipo automatico, compresi nel gruppo D.

In ogni caso vi si applica la nuova disciplina dell'IVA introdotta dal D.L. 223/2006.

Diversamente, le porzioni immobiliari catastalmente individuate nella categoria F (lastrici solari ed aree urbane), non rientrando nelle categorie B, C, D, E, non sono interessate dalle modifiche introdotte dal D.L. 223/2006, ma seguono le regole delle aree e

quindi sono imponibili se edificabili, esenti se non edificabili.

Sublocazioni

La circolare in commento conferma che il contratto di sublocazione, essendo economicamente distinto ed autonomo rispetto al contratto di locazione ad esso collegato, è soggetto ad autonoma tassazione secondo le regole ed i criteri previsti per il contratto di locazione.

Analogamente, i subaffitti di azienda o ramo di azienda nei quali sono compresi immobili il cui valore normale supera la metà del valore complessivo dell'azienda, sono soggetti al regime fiscale delle locazioni di immobili strumentali.

Locazioni: prestazioni di servizio complesse, parcheggi e case per vacanze

La circolare 12/E interviene con riferimento ad alcuni profili negoziali relativi al contratto di locazione immobiliare.

In primo luogo afferma che caratteristica della locazione è la messa a disposizione di un bene immobile per una durata convenuta e dietro un corrispettivo di modo che il conduttore se ne possa servire come se ne fosse proprietario.

I contratti nei quali la prestazione non si limita alla sola messa a disposizione passiva di una superficie o di uno spazio, ma prevede servizi ulteriori quali ad esempio servizi di segreteria, postali, amministrativi o contabili, non possono essere qualificati locazioni e non rientrano nel regime delineato dal D.L. n. 223/2006.

In secondo luogo chiarisce che non rientrano nella fattispecie della locazione immobiliare i contratti di abbonamento stipulati con una società che gestisce parcheggi, in quanto il contratto preveda solo il diritto di accesso e non anche il diritto di occupare in via esclusiva uno spazio ben delimitato e specificamente attribuito.

In terzo luogo si occupa della locazione di immobili ad uso «Case e Appartamenti per Vacanze».

Tali contratti non sono assoggettati alla disciplina del D.L. 223/2006 - che qualifica le locazioni anche finanziarie di immobili abitativi quali operazioni esenti - se le prestazioni di alloggio sono effettuate nel settore turistico.

Note:

(12) Costituisce eccezione l'affitto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale. In tal caso egli dismette la qualifica di imprenditore e il contratto è soggetto ad imposta di registro con aliquota del 3 per cento.

(13) L'art. 35, comma 10-*quater* recita: «Le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50 per cento, dal valore normale di fabbricati, determinato ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633».

(14) Con l'unica eccezione dell'unica azienda affittata dall'imprenditore individuale, che non è soggetta ad IVA.

co-alberghiero, con i requisiti a tal fine richiesti dalla normativa di settore (15).

Ricorrendo tali presupposti, la locazione è assoggettata ad IVA con aliquota del 10 per cento, ai sensi del n. 120) della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

Ultimazione del fabbricato.

Cessione di immobili non ultimati

La circolare prende posizione sul concetto di «ultimazione della costruzione del fabbricato», nonché di «ultimazione degli interventi di recupero» al quale in taluni casi è collegato il regime IVA applicabile (16).

Tale momento si verifica quando l'immobile è idoneo ad espletare la sua funzione ed essere destinato al consumo. Quindi sia quando vi è l'attestazione di fine lavori da parte del direttore dei lavori stessi, sia quando sono stipulati con terzi contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, pur in assenza di formale attestazione di ultimazione delle opere di costruzione o ristrutturazione.

Nel caso di cessione di immobili in corso di ristrutturazione, si ricade in regime di imponibilità IVA solo qualora i lavori siano quantomeno iniziati. Non è sufficiente la mera richiesta delle autorizzazioni amministrative per l'intervento edilizio o il rilascio delle stesse se non si è dato corso almeno parzialmente alle opere.

Vi è un'importante puntualizzazione in riferimento alla cessione da parte di soggetto passivo di imposta di un fabbricato non ancora ultimato, alla luce del criterio sopra esposto.

Il bene va considerato ancora nel circuito produttivo e la sua cessione deve essere in ogni caso assoggettata ad IVA e quindi esclusa dall'ambito applicativo dell'art. 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972.

Si precisa che, sussistendone i requisiti, può essere applicata anche in questo caso l'aliquota ridotta del 4 per cento per le cessioni «prima casa» e l'aliquota agevolata del 10 per cento per le cessioni di abitazioni non di lusso.

Cessione di fabbricato per atto della Pubblica Autorità: imposta sul valore aggiunto e imposte ipotecaria e catastale

La circolare 12/E conferma l'applicabilità della disciplina fiscale introdotta dal D.L. n. 223/2006 in materia di cessione di fabbricati, alle vendite all'asta effettuate in seguito a procedura di esecuzione forzata.

L'aggiudicatario dell'asta è tenuto a versare il corrispettivo entro il termine fissato nell'ordinanza, ma il trasferimento della proprietà a suo favore avviene solo con l'emanazione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Il momento impositivo si verifica con il pagamento del corrispettivo anche se in momento precedente gli effetti traslativi (17). Bisogna pertanto fare riferimento a tale momento per individuare la disciplina applicabile.

L'assoggettamento ad IVA è comunque possibile soltanto se il debitore esecutato sia soggetto passivo di imposta e se i beni siano inerenti alla sua attività d'impresa.

Quanto alle imposte ipotecaria e catastale, applicabili anche in caso di cessione forzata nella misura complessiva pari al 4 per cento, occorre individuare il momento impositivo.

L'Agenzia delle Entrate ritiene che tali imposte debbano essere riferite alla data di formazione dell'atto traslativo di diritti immobiliari, quindi in questo caso, al momento dell'emanazione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Pertanto riassumendo:

- relativamente all'IVA si dovrà fare riferimento al momento del pagamento del prezzo di aggiudicazione. Quindi se il pagamento (con versamento dell'imposta ed emissione della fattura) è avvenuto anteriormente al 4 luglio 2006, l'operazione si considera perfezionata anteriormente alla riforma e il decreto di trasferimento sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa;

- relativamente alle imposte ipotecaria e catastale si dovrà fare riferimento alla data dell'emissione del decreto di trasferimento. Quindi se tale data è successiva al 4 luglio 2006 saranno dovute nella misura rispettivamente del 3 per cento e dell'1 per cento.

La circolare 12/E ha aperto una breccia per l'equiparazione quanto agli effetti fiscali tra cessioni volontarie e cessioni non volontarie.

Vi si afferma che la nozione di cessione di beni ai sensi

Note:

(15) Ciò in conformità con la normativa comunitaria: Dir. 2006/112/CE del 28 novembre 2006, art. 135, punto 2, lett. a), rifusione della VI Direttiva CEE 17 maggio 1977, n. 388, art. 13.B, b), n. 1.

(16) In tema di ultimazione dell'immobile si è espressa, relativamente all'accertamento dei requisiti della «prima casa», anche la circolare 38/E del 12 agosto 2005, secondo la quale è ultimato il fabbricato per cui è intervenuta l'attestazione di fine lavori da parte del direttore dei lavori. Al di fuori del diritto tributario, nel nostro ordinamento si trovano numerose disposizioni che collegano all'ultimazione dei lavori di costruzione determinati effetti civili. Un primo esempio si ha relativamente alla trascrizione di preliminari di immobili da costruire (Art. 2645-bis cod. civ.), secondo il quale si intende esistente «l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura». Tale nozione rispecchia l'art. 31, comma 2, della legge n. 47/1985, in tema di condono edilizio. Secondo l'art. del D.Lgs. n. 122/2005 (recante tutela degli acquirenti degli immobili da costruire) tale momento si verifica con la richiesta del certificato di agibilità (essendo considerato «fabbricato da costruire» nel periodo intercorrente tra la richiesta del titolo edilizio e l'ultimazione dei lavori tale per cui sia consentito il rilascio dell'agibilità).

Dagli esempi citati si evince quanto il concetto di ultimazione di fabbricato sia variabile.

(17) L'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972 prevede che «Le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili ... Tuttavia le cessioni i cui effetti traslativi o costitutivi si producono posteriormente, tranne quelle indicate ai numeri 1) e 2) dell'art. 2, si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti ...». Il secondo comma pone un'eccezione: «In deroga al precedente comma l'operazione si considera effettuata: a) per le cessioni di beni per atto della pubblica autorità ... all'atto del pagamento del corrispettivo».

dell'art. 2 del D.P.R. n. 633/1972 comprende tutti gli atti che comportano un trasferimento della proprietà o la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento a titolo oneroso.

Tale impostazione potrebbe essere la base per sostenere che, parallelamente - nel campo di applicazione dell'imposta di registro - le vendite coattive aventi ad oggetto immobili abitativi e relative pertinenze e in cui l'acquirente sia persona fisica che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, ricorrendone gli altri presupposti, possano essere tassate secondo la regola del «prezzo-valore», e quindi in base al valore catastale rivalutato indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione. Una lettura siffatta sarebbe costituzionalmente maggiormente orientata a principi di equità e parità di

trattamento fiscale tra cessioni volontarie e coattive; tuttavia, mancando il supporto normativo non sembra allo stato dell'arte opportuno seguire questa tesi. Netamente contrari all'estensione della disposizione agevolativa alle vendite forzate sono il Notariato (18), l'Assonime (19), nonché la stessa Amministrazione Finanziaria che ha esaminato *ex professo* il problema con la risoluzione 102/E del 17 maggio 2007 (20).

Note:

(18) Studio n. 116/2005/T.

(19) Circolare n. 7 del 7 febbraio 2006.

(20) Orientamento ribadito con la risoluzione dell'Agazia delle entrate n. 121 del 1° giugno 2007.

LIBRI

Collana **CODICI LEGALI**

CODICE CIVILE

Costituzione – Trattato Comunità Europea

XII edizione

CURATORE: Piero SCHLESINGER

Offre il **testo aggiornato del Codice civile** e delle principali leggi complementari. Ciascun articolo è annotato con rinvii alla legislazione complementare collegata e alle sentenze della Corte costituzionale. La sezione Giurisprudenza riporta le **massime delle Sezioni Unite della Cassazione civile**. Una bilancina posta prima di ciascun articolo del codice segnalerà che nel fascicolo stesso sono presenti delle massime di riferimento. Il Codice è completato da una **ricchissima raccolta di leggi speciali** suddivise per materia e, all'interno di ciascuna materia, in ordine cronologico.

Aggiornato con il Codice dell'amministrazione digitale (d.lgs. 7/3/2005, n. 82); con le modifiche introdotte dalla legge in materia di **"Indegnità a succedere"** (l. 8/7/2005, n. 137), con la legge sulla **"Tutela del consumatore dalle forme di vendita piramidali"** (l. 17/8/2005, n. 173), con il decreto relativo alla **"Comercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori"** (d.lgs. 19/8/2005, n. 190), con il nuovo **"Codice del consumo"** (d.lgs. 6/9/2005, n. 206), con il **"Codice delle assicurazioni"** (d.lgs. 7/9/2005, n. 209), con il decreto

legislativo 21/11/2005, n. 286 in materia di esercizio dell'**attività di autotrasportatore**, con le modifiche apportate dalla legge sulla **"Tutela del risparmio" in materia di false comunicazioni sociali** (l. 28/12/2005, n. 262); con le **modifiche introdotte dalla l. 28/12/2005, n. 263 e dal d.l. 30/12/2005, n. 273, conv. in l. 23/2/2006, n. 51**; e dalla legge **"Finanziaria 2006"**, con le modifiche apportate alla legge fallimentare dalla **nuova "Riforma della disciplina delle procedure concorsuali"** (d.lgs. 9/1/2006, n. 5), con le modifiche apportate al Codice in materia di **patto di famiglia** (l. 14/2/2006, n. 55) con la **l. 8/2/2006, n. 54 in materia di separazione dei genitori e affidamento condiviso dei figli**.

ipsoa 2006, pagg. 2.422, € 18,00

Per informazioni

- **Servizio Informazioni Commerciali**
(tel. 02.82476794 – fax 02.82476403)
- **Agente Ipsoa di zona**
(www.ipsoa.it/agenzie)
- **www.ipsoa.it**

