

Rassegna stampa del 10/10/2018

- » Giurisprudenza casa: c'è innovazione e innovazione
- » Incentivi energia a garanzia statale
- » Agevolazioni Ppc anche su immobili retrostanti
- » Antimafia estesa
- » Nel leasing l'Imu a carico del locatore da fine contratto
- » Non ammortizzabile l'acquisto dei terreni per l'autolavaggio
- » Gestione separata senza ordini

GIURISPRUDENZA CASA**C'È INNOVAZIONE E INNOVAZIONE**

«Le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 cod. civ., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte» (Cassazione, sent. n. 20712/17, inedita).

*a cura dell'Ufficio legale
della Confedilizia*

L'ombrello se il fondo fa crack

Incentivi energia a garanzia statale

DI MARCO OTTAVIANO

Garanzia dello stato per chi accede agli incentivi del fondo di efficienza energetica. Ma l'ombrello dello stato opera nel caso di inadempimento da parte del fondo, in relazione agli impegni assunti a titolo di garante e limitatamente a quanto dovuto dal fondo per la garanzia concessa. Il fondo quando sarà operativo potrà contare su 150 milioni di euro già resi disponibili dal MiSe, che destinerà anche ulteriori 100 milioni di euro nel triennio 2018-2020.

E con il decreto 6 settembre 2018 (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 6 ottobre 2018 n. 233) che viene disciplinata la garanzia dello stato sugli interventi garantiti dal fondo nazionale per l'efficienza energetica (articolo 15, comma 7, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 10)2. La richiesta di escussione della garanzia va presentata al ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento del tesoro, Direzione VI e a Invitalia (gestore del fondo) dopo 60 giorni dalla richiesta di pagamento al fondo. Il

ministero provvederà al pagamento dopo aver verificato che siano stati rispettati i criteri, le modalità e le procedure che regolano gli interventi del fondo e l'escussione della garanzia dello stato. Le modalità di escussione della garanzia e di pagamento dello stato assicurano la tempestività di realizzo dei diritti del creditore, con esclusione della facoltà per lo stato di opporre il beneficio della preventiva escussione.

Ricordiamo che il fondo è disciplinato dal decreto interministeriale del 12 dicembre 2017. Esso sostiene gli interventi di efficienza energetica realizzati dalle imprese e dalla pubblica amministrazione su immobili, impianti e processi produttivi. Nello specifico:

- la riduzione dei consumi di energia nei processi industriali;
- la realizzazione e l'ampliamento di reti per il teleriscaldamento;
- l'efficientamento di servizi ed infrastrutture pubbliche, inclusa l'illuminazione pubblica.
- la riqualificazione energetica degli edifici.

© Riproduzione riservata

PICCOLA PROPRIETÀ CONTADINA*Agevolazioni Ppc anche su immobili retrostanti*

Agevolazioni per la piccola proprietà contadina applicabili anche se l'immobile pertinenziale al fondo rustico è retrostante al terreno (e non sovrastante). La normativa non assoggetta la fruizione del beneficio fiscale al fatto che il fabbricato debba insistere sulla stessa area, ma è sufficiente che sussista un vincolo pertinenziale e che il terreno agricolo sia qualificato come tale negli strumenti urbanistici. Questo il principio affermato dalla Ctp Reggio Emilia con la sentenza n. 178/2/18, depositata lo scorso 21 settembre. I giudici di primo grado hanno accolto il ricorso di due agricoltori, raggiunti da una contestazione dell'Agenzia delle entrate contenente la riliquidazione delle imposte d'atto (registro, ipotecarie e catastali) sull'acquisto di un terreno e del relativo fabbricato di servizio. Gli acquirenti avevano beneficiato delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina, recate dall'articolo 2, comma 4-bis del dl n. 194/2009 a favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale. Si tratta cioè dell'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa e di quella catastale con aliquota dell'1%. L'ufficio, richiamando la risoluzione n. 26/E del 2015, negava però il riconoscimento delle agevolazioni, poiché l'immobile (adibito a fienile, stalla e ricovero attrezzi) non sovrastava il terreno, ma era retrostante. Da qui la rettifica del registro in misura piena, con aliquota al 9%. A parere dei giu-

dici reggiani la condizione della «sovrastanza» invocata dall'Agenzia non è richiesta da alcuna disposizione di legge. Al contrario, la disciplina della piccola proprietà contadina «si limita a richiamare i terreni agricoli qualificati come tali negli strumenti urbanistici e le relative pertinenze, senza porre ulteriori condizioni». E poiché nell'atto pubblico di compravendita tali circostanze erano chiaramente emergenti, la Ctp ritiene la contestazione illegittima. Da qui l'accoglimento del ricorso e l'annullamento dell'atto impugnato.

Valerio Stroppa

Il 5 ottobre scattate le modifiche alle verifiche

Antimafia estesa

Creditori pignorati ai raggi X

DI CINZIA DE STEFANIS

Rafforzato ulteriormente il contrasto alle infiltrazioni mafiose nelle strutture societarie. Dal 5 ottobre oltre ai soggetti tassativamente elencati nell'art. 85 del codice antimafia gli accertamenti antimafia sono estesi anche al creditore pignorato di azioni o quote societarie. Sul presupposto che questi sia in grado di contribuire a determinare l'andamento dell'operatore economico oggetto di scrutinio. Questo è l'innovativo principio espresso dal ministero dell'interno (in risposta a un quesito posto dalla prefettura di Parma) con la circolare del 5 ottobre 2018 n. 11001/119/12 sull'acquisizione dell'informazione antimafia (dopo la legge di riforma 17/08/2018 al codice antimafia, dlgs 6 settembre 2011, n. 159) nel caso di pignoramento dell'intera quota di una società.

Il quesito

La prefettura di Parma chiedeva di chiarire se gli accertamenti antimafia debbano riguardare anche la figura del creditore pignorato della quota societaria. I tecnici del ministero dell'interno osservavano preliminarmente che l'articolo 85 del codice antimafia elenca tassativamente i soggetti da sottoporre a verifica all'interno delle società senza ricomprendervi la figura del creditore pignorato, che non assume la qualità giuridica di proprietario di quote ed azioni del capitale sociale. Ma è titolare di un diritto reale di garanzia disciplinato dall'art. 2352 del codice civile. Analizzando l'art. 2352 del codice civile i funzionari del dicastero dell'interno chiariscono che al creditore pignorato è attribuito il diritto di voto. E a ciò si ag-

giunge, in base al comma 6 dell'art. 2352, del codice civile che spetta allo stesso (a meno che non risulti diversamente da statuto) anche la titolarità dei diritti amministrativi, comprendenti, tra l'altro, l'impugnativa delle delibere assembleari e l'accesso ai libri sociali. Alla luce di queste considerazioni, i dirigenti del ministero dell'interno avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 91, comma 5, del dlgs n. 159/2011, hanno esteso gli accertamenti antimafia anche al creditore pignorato di azioni o quote societarie.

Prefetture

Le prefetture sono competenti a svolgere, attraverso gli strumenti della cosiddetta documentazione antimafia (comunicazione e informazione antimafia), le verifiche sull'eventuale sussistenza, in capo ai soggetti individuati dalla legge, di situazioni ostative ovvero di tentativi di infiltrazione mafiosa che li rendano inidonei o controindicati ai rapporti con la pubblica amministrazione, declinati nelle diverse tipologie di atti concessori ovvero di figure contrattuali. Ai sensi dell'art. 83, comma 1, del codice, la documentazione antimafia deve essere richiesta alla prefettura dalle pubbliche amministrazioni e dagli enti pubblici, anche costituiti in stazioni uniche appaltanti, dagli enti e dalle aziende vigilate dallo stato o da altro ente pubblico, dalle società o imprese comunque controllate dallo stato o da altro ente pubblico, dai concessionari di lavori o di servizi pubblici e dai contraenti generali di cui all'art. 176 del dlgs 12 aprile 2006, n. 163.

— © Riproduzione riservata —

LOCAZIONI FINANZIARIE

Nel leasing l'Imu a carico del locatore da fine contratto

Ai fini dell'imposta non rileva il momento della riconsegna del bene

La disciplina Imu si differenzia da quella Tasi dal punto di vista della soggettività passiva nelle ipotesi di immobili concessi in locazione finanziaria in quanto, per la prima, il soggetto passivo è il locatario dalla data della stipula e solo per tutta la durata del contratto ovvero fino all'eventuale data di risoluzione dello stesso, indipendentemente dall'effettiva data di consegna dell'immobile.

Questo il principio della sentenza della Ctr Milano 4084/18 (presidente Rollero/relatore Cassone), depositata il 1° ottobre 2018 e in riforma della decisione di primo grado.

La questione registra orientamenti giurisprudenziali divergenti. La causa è relativa all'impugnazione da parte di una società per azioni, operante nell'esercizio del credito, del provvedimento di diniego del Comune sul rimborso dell'Imu versata e relativa a un immobile concesso in leasing finanziario a un terzo, poi risolto per inadempimento.

La Ctp lodigiana accoglieva il ricorso e le doglianze della società, affermando il principio che soggetto passivo dell'imposta debba ritenersi il locatario fino alla riconsegna del bene.

L'iter logico seguito nella motivazione dalla Ctr considera, da un lato, dirimente il dettato normativo, dall'altro, inconferente il richiamo alla disciplina Tasi.

In particolare la Ctr rammenta che l'articolo 9, comma 1 del Dlgs 23/2011 prevede che, per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo dell'Imu è il locatario dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. Nelle ipotesi in cui il contratto di locazione finanziaria venga risolto prima della scadenza, l'Imu è dovuta dalla società concedente dalla data della risoluzione anticipata, indipendentemente dalla riconsegna dell'immobile, a nulla rilevando la differente disciplina normativa concernente la Tasi, il cui presupposto impositivo è, invece, il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati. Non conta neppure l'onere della comunicazione/dichiarazione ai fini Imu da effettuare entro 90 giorni dalla data di riconsegna del bene risultante dal relativo verbale, gravante solidalmente sia sulla società di leasing, sia sul locatario detentore senza titolo dell'immobile.

I precedenti

Sul tema si era già espressa in senso contrario le sentenze la Ctr Lombardia (18/17 e 1934/17) secondo cui in tale ipotesi il locatario resta obbligato al pagamento dell'Imu fino al momento della effettiva riconsegna in quanto egli continua ad esercitare un dominio di fatto sul bene non riconsegnato, con conseguente imputazione di tutti gli oneri, compresi quelli tributari, fino a quando ne abbia la disponibilità. In senso conforme alla Ctr 4084 si ricordano, tra le altre, la Ctr Lombardia 1178/17 e 1194/18 e la Ctp Milano 739/17. La Ctp di Rimini (346/17) va nello stesso senso della sentenza in commento e aggiunge una ulteriore motivazione: l'articolo 9 del Dlgs 23/11, secondo cui si trasferisce in capo al locatario la soggettività passiva anche nel caso di beni «non costruiti» o «in corso di costruzione», ne escluderebbe la soggettività passiva legata alla detenzione.

—Ma. Rom.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Non ammortizzabile l'acquisto dei terreni per l'autolavaggio

FISCO E BILANCI

Per la Cassazione l'area ha funzione strumentale ma una vita utile illimitata

Legittimo il recupero a tassazione richiesto dalla agenzia delle Entrate

Giorgio Gavelli

I costi d'acquisizione dei terreni destinati allo svolgimento dell'attività di autolavaggio non sono ammortizzabili, in quanto essi, pur avendo una funzione strumentale all'attività d'impresa, hanno una vita utile illimitata, non essendo soggetti a logorio fisico ed economico. Affermando questo principio, la Cassazione (ordinanza 22932/18, depositata il 26 settembre) si pone in continuità con la linea dettata dalle Sezioni Unite (sentenza 10225/17), la quale, tuttavia, aveva esaminato un'ipotesi in cui l'applicazione del medesimo principio portava a una soluzione differente.

L'articolo 36, comma 7 del Dl 223/2006 prevede che, ai fini dell'ammortamento, il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e pertinenti, quantificato in modo forfettario in tutti i casi in cui il terreno non sia stato acquistato autonomamente prima della costruzione. Inoltre, la Corte ha spesso negato in passato l'ammortamento delle aree strumentali (pronunce 9068/15, 13475/14, 12924/13), traendo il proprio convincimento, tra l'altro, dall'assenza, nel Dm 31 dicembre 1998, di aliquote riferite a questi terreni (ad esempio, quelli sottostanti alle stazioni di servizio), contraria-

mente a quanto avviene per quelli su cui insistono le linee ferroviarie, i moli e le autostrade. Tuttavia, non sono mancate sentenze meno rigide (Cassazione n. 1703/16), basate sul principio che determinate aree hanno un'utilizzazione limitata nel tempo. Le Sezioni Unite (si veda «Il Sole 24 Ore» del 24 luglio 2017) hanno precisato che, ai fini dell'ammortamento, rileva la durata della «vita utile» del bene strumentale (come si evince dall'articolo 2426 del Codice civile), non la sua materiale persistenza al termine dell'impiego produttivo. Per alcune aree, il deperimento fisico e il decremento di valore al momento della dismissione è tale da renderne limitato nel tempo l'utilizzo ed è economico il riutilizzo, considerati i costi di bonifica e la modificazione fisica del bene.

A questi principi si allinea l'ordinanza 22932/18, che - accogliendo il ricorso delle Entrate - ha considerato

legittimo il recupero a tassazione delle quote di ammortamento di un terreno destinato ad autolavaggio, anche se iniziato prima del 4 luglio 2006 (decorrenza del Dl 223/06), in quanto cespitate a vita utile illimitata.

In base al principio contabile Oic 16 (par. 60) «i terreni non sono oggetto di ammortamento, salvo che nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche». Nelle ultime versioni (2014 e 2016) è stato eliminato il riferimento che permetteva di non scorporare l'area dal fabbricato nel caso in cui il valore della prima tendesse a coincidere con il valore del fondo di ripristino/bonifica del sito, nel presupposto che la rilevazione distinta del terreno e del relativo fondo accantonamento fornisca una migliore rappresentazione contabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN BREVE

Il principio

Secondo quanto afferma la Corte di cassazione, i costi d'acquisizione dei terreni destinati allo svolgimento dell'attività di autolavaggio non sono ammortizzabili, in quanto essi, pur avendo una funzione strumentale all'attività d'impresa, hanno una vita utile illimitata, non essendo soggetti a logorio fisico ed economico.

Affermando questo principio, la Cassazione (ordinanza 22932/18, depositata il 26 settembre) si pone allora in continuità con la linea dettata dalle Sezioni Unite

Il sottosegretario Durigon annuncia le intenzioni dell'esecutivo sull'operazione Poseidone

Gestione separata senza ordini

Stop alle iscrizioni d'ufficio Inps in capo ai professionisti

DI MICHELE DAMIANI

Il governo pone un alt alle iscrizioni d'ufficio alla gestione separata dei liberi professionisti operate dall'Inps. È quanto dichiarato dal sottosegretario al lavoro Claudio Durigon nel corso di un'interrogazione a risposta immediata andata in scena ieri a Montecitorio. «Il nostro governo, ritenendo fondate le ragioni dei professionisti coinvolti», ha dichiarato il sottosegretario, «al fine di garantire un'azione efficace e uniforme sul tutto il territorio nazionale, ha provveduto a invitare l'Inps a valutare l'opportunità di agire in autotutela, annullando le iscrizioni d'ufficio alla gestione separata, a eccezione di quelle relative a professionisti che abbiano comunque ritenuto di versare alla gestione separata dell'Istituto, senza adire le vie legali, per vedersi riconosciuta un'anzianità contributiva utile ai fini pensionistici, per annualità altrimenti non coperte da contribuzione a tal fine». In pratica il governo consiglia all'istituto guidato da Tito Boeri di interrompere le iscrizioni d'ufficio e le conseguenti richieste di integrazione contributiva partite con la cosiddetta «operazione Poseidone». La vicenda parte dalla «riforma Dini» (legge 335/1995) che ha istituito, dal primo gennaio 1996, la gestione separata presso l'Inps. Ma «essendo controversa la platea dei soggetti obbligati all'iscrizione presso la suddet-

ta gestione», afferma Durigon, «il legislatore ha fornito un'interpretazione autentica, con efficacia retroattiva, della norma (con la legge 111/2011), affermando che sono tenuti all'iscrizione della gestione separata esclusivamente i soggetti che svolgono attività il cui servizio non sia subordinato all'iscrizione ad appositi albi professionali, o coloro che versano all'ente di competenza quanto lo stesso richiede in base a proprie scelte ordinarie interne». La questione, però, è rimasta irrisolta in quanto non era stato chiarito se l'iscrizione alla gestione separata fosse dovuta nel caso in cui il professionista risultasse iscritto all'albo ma non alla cassa di categoria avendo, in questo caso, versato solo la contribuzione integrativa e non quella soggettiva. «Con l'operazione Poseidone l'Inps, ritenendo che il contributo integrativo non assicuri una posizione previdenziale utile ai fini pensionistici, nel corso del 2009 (con decorrenza dal primo gennaio 2007) ha proceduto a iscrivere d'ufficio alla gestione separata i soggetti con redditi professionali non assoggettati al prelievo del contributo soggettivo presso gli enti previdenziali di riferimento». L'ope-

razione aveva colpito, tra gli altri, i giovani avvocati iscritti al Consiglio nazionale: un regolamento interno, infatti, prevedeva che chi guadagnava meno di cinquemila euro l'anno era esentato dall'obbligo di iscrizione alla Cassa forense. Perciò dal 1995 al 2012 (entrata in vigore dell'ordinamento forense) una serie di avvocati con redditi bassi risultava iscritto al consiglio nazionale ma non aveva nessun obbligo contributivo. L'Inps ha, però, effettuato le iscrizioni d'ufficio anche per queste categorie di professionisti, sulla base del principio che ogni lavoro deve avere una forma di contribuzione. Questione simile per quanto riguarda architetti e ingegneri iscritti a Inarcassa che svolgono forme di lavoro subordinato o parasubordinato e che, contemporaneamente, esercitano anche la libera professione. Per il regolamento interno di Inarcassa questi soggetti non sono tenuti al versamento di un contributo soggettivo, ma solo di un 4% di contribuzione integrativa visto che la loro posizione previdenziale era già coperta dal datore di lavoro. Due sentenze della Cassazione (nn. 30344 e 30345 del 17/12/2017), però, hanno stabilito che senza contribuzione soggettiva il professionista è tenuto al versamento dei contributi alla gestione separata. Con questo intervento, quindi, il governo cerca di porre un freno alla vicenda accogliendo le istanze delle categorie coinvolte.