

Norme & Tributi

Fisco

Prima casa, archiviata la lunga pausa per Covid

Immobili

Riprendono a decorrere tutti i termini previsti dall'agevolazione

Acquisto dal 23 febbraio 2020: da oggi i 18 mesi per trasferire la residenza

Angelo Busani

Dal 31 ottobre 2023 riprendono a decorrere tutti i termini della normativa sull'agevolazione "prima casa" che erano stati sospesi in conseguenza dell'epidemia da Covid-19:

- 1) l'acquirente di una "prima casa" deve trasferire la sua residenza, entro 18 mesi dalla data del rogito di acquisto, nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato;
- 2) se l'acquirente di una "prima casa", al momento dell'acquisto, era proprietario di un'altra casa, precedentemente acquistata con l'agevolazione "prima casa", deve vendere quest'ultima entro un anno dal rogito del nuovo acquisto;
- 3) il venditore di una casa comprata con l'agevolazione e poi alienata prima di cinque anni deve comprare un'altra abitazione entro un anno al fine di non subire la decadenza dal beneficio fiscale ottenuto in sede di acquisto;
- 4) nei casi di riacquisto infrannuale il contribuente matura inoltre un credito d'imposta.

Originariamente, l'articolo 24 del Dl 23/2020 aveva sospeso i termini in corso al 23 febbraio 2020 e di quelli che avrebbero iniziato il loro decorso nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020; quest'ultima data è stata poi posticipata fino al

L'ESEMPIO

Trasferire la residenza

Vediamo un esempio per comprendere la portata della normativa che ha sospeso i termini in questione: chi ha comprato una casa il 31 gennaio 2020 avrebbe avuto tempo fino al 31 luglio 2021 per trasferire la sua residenza. Invece, avrà tempo (effettuando un calcolo prudenziale) fino al 6 marzo 2025, in quanto:

- il primo dei diciotto mesi (febbraio 2020) è stato impiegato per soli 22 dei suoi 29 giorni (e quindi ne residuano 7);
- contando 7 giorni dal 31 ottobre 2023 si arriva fino al 6 ottobre 2023 e da lì si dovrebbero considerare altri 17 mesi, giungendo quindi, appunto, al 6 marzo 2025. Chi invece abbia comprato una casa dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023, avrà tempo fino al 31 marzo 2025 per spostare la propria residenza, in quanto il decorso dei 18 mesi non è mai iniziato.

31 marzo 2022 per effetto dell'articolo 3, comma 11-quinquies, dl 183/2020 e poi dell'articolo 3, comma 5-septies, dl 228/2021.

Infine, l'articolo 3, comma 10-quinquies, dl 198/2022 (il cosiddetto Milleproroghe 2023, entrato in vigore il 27 febbraio 2023) aveva riaperto il differimento dei termini in questione, prorogandoli appunto fino al 30 ottobre 2023 (con effetto retroattivo dal 1° aprile 2022). In sostanza, si è trattato, in totale, di ben 768 giorni di sospensione.

Per effetto della legislazione emergenziale:

- il termine che stava decorrendo al 23 febbraio 2020 è stato sospeso a tale data e riprende a decorrere il 31 ottobre 2023 (sommando i giorni decorsi anteriormente al 23 febbraio 2020 a quelli decorsi posteriormente al 30 ottobre 2023);
- il termine la cui decorrenza avrebbe dovuto iniziare dal 23 febbraio 2020 in avanti, inizia a decorrere (da zero) il 31 ottobre 2023.

La facilitazione di cui fin qui si è parlato non compete a chi abbia ricevuto la notifica di avvisi di accertamento per scadenza dei termini tra il 1° aprile 2022 (data in cui scadeva la proroga disposta dall'articolo 3, comma 5-septies, dl 228/2021) e il 27 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del Milleproroghe 2023). Si tratta infatti di un periodo di 333 giorni, nel corso del quale può ben essere successo che un termine decorrente al 23 febbraio 2020, e sospeso a quella data, sia ricominciato a decorrere e abbia concluso il suo decorso prima del 28 febbraio 2023, provocando un avviso di accertamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Esenzione Imu, esclusa l'equiparazione automatica tra alloggi sociali ed Erp

Imposte sulla casa

L'accesso al beneficio risulta vincolato dall'accertamento dei requisiti dell'immobile

Ketti Baraldo

Con la sentenza 902/2023 la Corte di giustizia tributaria del Veneto ha fatto chiarezza su una questione, l'esenzione Imu per gli alloggi sociali, che negli ultimi anni ha generato un contenzioso significativo per l'interpretazione che gli enti di edilizia residenziale pubblica hanno avanzato dell'articolo 13 del Dl 201/2011.

Nel chiedere il riconoscimento dell'esenzione Imu per i propri alloggi di edilizia residenziale pubblica (case popolari) l'Ater, nel giudizio contro l'avviso di accertamento emesso dal Comune, ha invocato l'articolo 13, comma 2, lettera b, Dl 201/2011 secondo cui l'Imu non si applica «ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008».

La difesa della contribuente, quindi, muoveva dall'assunto che nella definizione di alloggio sociale doversero rientrare anche e soprattutto gli alloggi Erp (case popolari).

Il Comune si è costituito in giudizio, dando evidenza della differenza tra le due categorie di alloggi (sociali ed Erp) e rilevando come il legislatore del 2013, allorché ha sostituito il comma 10 dell'articolo 13 Dl 201/2011, abbia chiaramente inteso disciplinare in modo speciale la categoria degli alloggi assegnati dalle

Ater, in quanto qualificabili come alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp), assoggettandoli a Imu e riconoscendo, al contempo, una detrazione d'imposta di 200 euro.

Nella sentenza, la Corte di giustizia tributaria ha accolto la tesi dell'ente locale rilevando come dall'interpretazione letterale della disposizione si possa desumere la volontà del legislatore di accordare alle case popolari assegnate dagli Ater il solo beneficio della detrazione d'imposta.

Al contempo i giudici d'appello, richiamando un precedente della Ctr Lombardia (sentenza 2828/2022), hanno escluso che si possano equiparare in automatico gli alloggi sociali agli alloggi Erp rilevando, per il riconoscimento del diritto all'esenzione, la necessità che la contribuente fornisca la prova in giudizio della sussistenza dei requisiti dell'articolo 1 del Dm 22 aprile 2008, in relazione a ogni immobile assegnato.

Nel respingere il ricorso della contribuente, la Corte di giustizia tributaria ha ribadito che, per qualificare un'unità abitativa come alloggio sociale, è imprescindibile l'accertamento concreto delle sue caratteristiche e che, trattandosi di un'ipotesi di esenzione, spetta al contribuente l'assolvimento dell'onere probatorio.

È un precedente importante che pone le basi per la risoluzione di quello che appare essere un equivoco: l'edilizia residenziale sociale (social housing) è uno strumento che non si è sostituito ma si è aggiunto a quello disciplinato dalla legge 457/1978 sull'edilizia residenziale pubblica e non si rivolge alle famiglie disagiate, per le quali sono previsti interventi di edilizia sovvenzionata, ma a quelle con reddito medio basso, al di sopra della soglia di povertà, che faticano a pagare un affitto a prezzi di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Salva la compensazione anche senza invio dell'atto di notorietà

Iva di gruppo

La società non ha potuto procedere alla trasmissione con la dichiarazione Iva

Massimo Romeo

Non esiste alcuna norma che preveda che la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, di impossibile allegazione alla dichiarazione Iva di gruppo, debba, a pena di decadenza dal diritto alla compensazione, essere trasmessa in forma cartacea nello stesso giorno di invio telematico della dichiarazione Iva. Così si pronuncia la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia con la sentenza n. 3209 del 30 ottobre 2023 (presidente ed estensore Locatelli).

In riferimento all'anno d'imposta 2015, la società controllante e le controllate partecipavano alla procedura dell'Iva di gruppo e, ai fini della utilizzazione in compensazione dell'imposta sul valore aggiunto rinveniente dal 2014, la prima apponeva sulla richiesta il visto di conformità e predisponiva la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza delle condizioni patrimoniali richieste dalla disciplina di riferimento.

Tuttavia, la dichiarazione sostitutiva non veniva trasmessa perché la procedura telematica di invio della dichiarazione Iva non consente l'allegazione di documenti, ma veniva prodotta suc-

18 MESI
L'acquirente di una "prima casa" deve trasferire la sua residenza, entro 18 mesi dalla data del rogito di acquisto mentre il venditore di una

cessivamente su richiesta delle Entrate. Quest'ultima notificava sia alla controllante sia alle controllate un atto di recupero Iva, comprensivo di sanzioni al 30%, per l'importo utilizzato in compensazione senza la tempestiva produzione della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e in assenza della garanzia prevista dalla disciplina di riferimento.

La Corte di secondo grado ha ribaltato l'esito della controversia a favore delle società appellanti. I giudici "del riesame" hanno considerato dirimente il fatto che l'Ufficio non avesse contestato l'esistenza del credito e neppure che il sistema telematico di trasmissione della dichiarazione Iva di gruppo non consentisse l'allegazione di documenti.

I giudici hanno reputato corretto il comportamento tenuto dalla società posto che «non esiste alcuna norma che preveda che la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, di impossibile allegazione alla dichiarazione Iva di gruppo, debba, a pena di decadenza dal diritto alla compensazione, essere trasmessa in forma cartacea nello stesso giorno di invio telematico della dichiarazione Iva».

La Corte ha, altresì, fatto riferimento alla stessa prassi dell'Agenzia (circolare 32/E del 30 dicembre 2014) la quale prevede la possibilità che «la dichiarazione di atto notorio debitamente sottoscritta dal contribuente sia ricevuta e conservata da chi invia la dichiarazione ed esibita a richiesta della agenzia delle Entrate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Accesso ai dati limitato con l'istituto fiduciario

Titolare effettivo

Il fiduciante deve essere avvertito che si può opporre la riservatezza

Massimo Boidi Nicola Cavalluzzo

Per proteggere la riservatezza del cliente, fatta salva la contraria indicazione da parte del medesimo, la società fiduciaria indicherà all'amministratore della società fiduciariamente partecipata di comunicare al Registro dei titolari effettivi i dati con evidenza della situazione soggettiva. È già stata esaminata la posizione di Assofiduciaria relativa all'obbligo d'iscrivere il mandato fiduciario di sola natura romanistica nel Registro dei trust (si veda «Il Sole 24 Ore» del 24 ottobre); resta ora da vedere il comportamento da seguire per la comunicazione del titolare effettivo di società di capitali (intestate fiduciariamente) alla sezione autonoma del Registro. In questo caso deve essere esaminata la posizione del fiduciante e quale sia il correlato adempimento a carico della fiduciaria.

Va subito evidenziato come l'onere della comunicazione al Registro sia a carico dell'amministratore della società fiduciariamente partecipata, per cui alcun obbligo può sorgere, in via sussidiaria, in capo alla fiduciaria. L'amministratore deve, però, considerare che l'accesso alle informazioni sulla ti-

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

REFRIGERA 2023 - dal 7 al 9 novembre - BOLOGNA FIERE, Halls 29 e 30
Imprese protagoniste alla Fiera internazionale della refrigerazione industriale, commerciale e logistica

Apri la grande Fiera internazionale della Refrigerazione

I protagonisti italiani ed europei del mondo della refrigerazione si ritrovano a **BolognaFiere** per la terza edizione di **REFRIGERA**, la grande manifestazione dedicata alla **refrigerazione industriale, commerciale e logistica**. Oltre 180 espositori, due padiglioni, una nuova area "Trucks on display" e un ricco programma di conferenze e incontri formativi organizzati dalle più importanti associazioni di settore attendono i professionisti dell'industria del freddo. Inoltre, grazie alla collaborazione con **U-3ARC, l'Unione delle Associazioni Africane** di settore, sarà presente per la prima volta anche una delegazione di professionisti e aziende provenienti da ben 20 paesi dell'Africa interessati a nuove collaborazioni in Europa.

REFRIGERA 2023

STEMA GROUP "La sartoria del freddo". Impianti frigo e componentistica per la refrigerazione e il condizionamento

Importante realtà che da anni opera nel settore HVAC-R come distributore di componentistica, **Stema Group** è punto di riferimento per tutti gli operatori del settore nella realizzazione di impianti per applicazioni standard e speciali nel settore della refrigerazione e del condizionamento, di unità condensatrici e sistemi ermetici ad uso commerciale, monoblocchi e sistemi split, unità condensatrici carenate e silenziato, centrali frigorifere multi compressori per uso commerciale ed industriale, scambiatori di calore, tutti progettati e costruiti secondo i più alti standard qualitativi. Con pluriennale esperienza di personale altamente qualificato, professionalità e continua ricerca tecnica, affianca il Cliente nella fase di progettazione e in quella realizzativa con soluzioni che ri-

spondono alle esigenze di un mercato in continua evoluzione, offrendo tecnologie innovative e realizzando prodotti studiati e costruiti per rispondere a specifiche necessità. Il gruppo **New Cold System Srl** (Bologna-Burkina Faso) - **Mar Produzioni Srl** (Forlì) **C.R. di Baldini Andrea Sas** (Prato-Perugia) **Bi.Erre.Bi** (Roma) - ha creato una sinergia organizzativa in grado di offrire al Cliente un servizio a 360°, assistenza pre e post vendita, collaborazione con il principale Centro Formativo in Europa, supporto nelle fasi di formazione-certificazione imposte dalla normativa vigente del settore organizzando sessioni di esami e meeting a tema nella sede di Bologna.

REFRIGERA - Hall 30 stand C46



COOL-FIT di GF Piping Systems Sistemi affidabili per processi sostenibili

Tecnologia all'avanguardia progettata per gli impianti di refrigerazione, **COOL-FIT** unisce componenti non soggetti a corrosione e a manutenzione con un pre-isolamento di fabbrica, per un sistema efficiente ed affidabile. Questo sistema è ideale per i settori della produzione e stoccaggio di alimenti e bevande, nonché per le applicazioni HVAC. Progettato per un'installazione facile e veloce, ha una vita utile, senza interruzioni, di almeno 25 anni. COOL-FIT è l'alternativa affidabile ed efficiente ai sistemi di tubazione metallici post-isolati.

- I vantaggi principali del sistema sono:**
- Nessuna perdita causata dalla corrosione, nessun fermo di produzione
 - Nessuna contaminazione grazie alle superfici lisce e alle tecnologie di giunzione adeguate
 - Manutenzione ridotta
 - Maggiore efficienza energetica
 - Costi di esercizio ridotti grazie a minori costi di riparazione e minore fabbisogno energetico
 - Minore rischio di incrostazioni nei sistemi di tubazione.

REFRIGERA - Hall 30 stand F40



COOL-FIT



Food&Beverage

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La comunicazione al Registro è compito del legale rappresentante della società

torietà effettiva può essere escluso, in tutto o in parte, qualora esponga il titolare effettivo a un rischio sproporzionato di frode, rapimento, ricatto, estorsione, molestia, violenza o intimidazione; o qualora il titolare effettivo sia una persona incapace o minore d'età.

Per cui necessariamente va esaminata la posizione del fiduciante, quale controinteressato alla diffusione dei suoi dati, dato per scontato che, se non ci fosse un'esigenza di riservatezza, mancherebbe il presupposto fondamentale per ricorrere a questo istituto con una società allo scopo autorizzata. Si può quindi fondatamente sostenere che va evitata la possibilità di accesso indistinto alle informazioni, ogniqualevolta il soggetto abbia scelto di avvalersi di un'intestazione fiduciaria per proteggere la sua riservatezza, avendo in questo modo dato prova di considerare molesta la conoscenza da parte di terzi non autorizzati delle proprie informazioni personali, essendo già i dati della sua titolarità effettivamente comunicati all'Anagrafe tributaria dei rapporti e a tutte le altre autorità pubbliche elencate all'articolo 21, Dlgs 231/2007.

A ciò consegue che la società fiduciaria informerà il fiduciante circa la possibilità di considerarsi controinteressato, in base e per gli effetti dell'articolo 21, Dlgs 231/2007, e che di conseguenza comunicherà all'amministratore della società fiduciariamente partecipata di provvedere alla comunicazione dei dati con evidenza della situazione soggettiva sopra indicata, salvo diversa e contraria indicazione del fiduciante. Si può quindi ragionevolmente concludere che, di fronte a un'intestazione fiduciaria di una partecipazione societaria, sussiste una fondata situazione di controinteresse del fiduciante in relazione al Registro della titolarità effettiva.