

www.formazione.ilsole24ore.com/bs

4° MASTER
INFORMAZIONE
MULTIMEDIALE E GIORNALISMO
POLITICO-ECONOMICO

Servizio Clienti
Tel. 06 (02) 3022.6372/6379
business.school@ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

NORME E TRIBUTI

Il Sole **24 ORE**

www.formazione.ilsole24ore.com/bs

ROMA, DALL'8 MAGGIO 2014
Master part time - 6 mesi in formula part time
giovedì, venerdì e sabato a settimane alterne
(59 giornate totali) con sessioni di distance learning

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
business.school@ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Domenica
16 Marzo 2014

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.ilsole24ore.com
@24NormeTributi

**DOMANI
SULLE PAGINE
DEL SOLE 24 ORE**

REDDITI D'IMPRESA
Bilanci al test
della svalutazione
► in Norme e tributi

IMPOSTA REGIONALE
Escluso il raddoppio
dei termini per l'Irap
► in Norme e tributi

255/30/14
La sentenza con cui
si è espressa la Ctr Lombardia

L'ESPERTO RISPONDE
Le risposte ai quesiti
inviati dai lettori
► in allegato

Immobili. Le conseguenze della pronuncia della Consulta che cancella le norme punitive sulle locazioni non registrate

Affitti in nero, sfratto possibile

La nullità del contratto consente al proprietario di intimare il rilascio dell'abitazione

Marco Gaito

Gli affitti ultraridotti per chi non registra il contratto di locazione sono, da venerdì, un ricordo (si veda il Sole 24 Ore di ieri). Con la sentenza n. 50, depositata il 14 marzo 2014, la Corte Costituzionale ha annullato i commi 8 e 9 del Dlgs 23/2011 a causa della «assenza di delega» o comunque addirittura del contratto con i principi informatori della legge delega stessa.

Anzitutto, è dato per scontato che le sentenze di mero accoglimento della Corte Costituzionale producono, in via di principio, l'effetto di disapplicare la legge «ex tunc», tranne che per le sentenze passate in giudicato e dei diritti «quesiti» o esauriti. Quindi i contratti sorti in applicazione delle norme annullate dalla Corte risultano estinti o risolti a tutti gli effetti, con conseguente ritorno in vita dei precedenti contratti.

Nel caso in cui a monte vi fosse stato un contratto di locazione, la conseguenza pratica è che l'autorizzazione del canone, operata dal conduttore in forza della legge annullata, è illegittima e costituisce un'ipotesi di inadempimento, sanzionata dalla possibilità, per il locatore di richiedere la risoluzione del contratto e la conseguente condanna al rilascio. Nel caso invece di contratti verbali o di comodato la situazione risulta un po' più complessa. Possiamo brevemente immaginare le ipotesi più frequenti, tutte co-

munque caratterizzate dalla denuncia fatta dal conduttore in base all'articolo 3, commi 8 e 9:

1. Regolare contratto di locazione scritto e sottoscritto dalle parti ma non registrato, con conduttore che ancora occupa la unità immobiliare (è il caso che ha portato alla ordinanza di rimessione del Tribunale di Firenze): in questa situazione esiste un contratto valido tra le parti e il locatore potrà agire o avrà già agito in giudizio, contestando la illecita autorizzazione per ottenere la convalida dello sfratto in base all'articolo

LA SOLUZIONE

Nel caso di finto comodato si deve chiedere la risoluzione alla scadenza e una somma come indennità di occupazione

5 della legge 392/78 e 658 del Codice di procedura civile. Ma in molti casi il conduttore, nel presentare la denuncia in base all'articolo 3, commi 8 e 9 (ora cancellati) avrà pure registrato il contratto firmato inizialmente dalle parti, sanando pure la irregolarità fiscale e consentendo ora al locatore di agire in giudizio da subito (articolo 13 della legge 431/98).

2. Regolare contratto di locazione scritto, ma non registrato con conduttore che ha riconsegnato la unità immobiliare nelle

more con o senza un accordo transattivo a regolare la consensuale risoluzione del contratto. In questo caso il locatore potrebbe voler richiedere il pagamento delle somme che non ha conseguito a causa dell'illecita autorizzazione ma occorrerà esaminare la consistenza e portata dell'accordo transattivo e valutare se abbia effetti novativi e/o risolutivi della pretesa del locatore.

3. Contratto verbale di locazione non registrato: in questo caso, poiché a seguito della entrata in vigore della legge 431/98, articolo 1, la forma scritta per i contratti di locazione è prevista a pena di nullità, il locatore non potrà agire in forza della locazione ma con una causa ordinaria contestando l'occupazione senza titolo della propria unità immobiliare e chiedendo la condanna dell'occupante al pagamento di una somma a titolo di indennità di occupazione.

4. contratto di comodato che avesse dissimulato una locazione: in questo caso il rapporto giuridico resterà regolato dal contratto di comodato ed occorrerà agire in via ordinaria a mezzo di una azione di risoluzione del contratto alla sua scadenza e conseguente condanna al rilascio. Nella stessa causa sarà possibile richiedere una somma sempre a titolo di indennità di occupazione a decorrere dalla scadenza del contratto di comodato.

I casi più frequenti



- 01 | Contratto scritto**
Il locatore potrà ottenere la convalida dello sfratto
- 02 | Riconsegna avvenuta**
Se il conduttore ha già riconsegnato la casa il locatore potrebbe richiedere
- 03 | Contratto verbale**
Si avvierà una causa ordinaria contestando l'occupazione senza titolo e chiedendo l'indennità di occupazione

il pagamento delle somme che non ha conseguito

Il Sole **24 ORE.com**

Quotidiano del Fisco
SU PC E TABLET
Ogni giorno news e approfondimenti

Sul «Quotidiano del Fisco», disponibile dal lunedì al sabato su pc e tablet, tutte le notizie e gli approfondimenti fiscali



www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

Imposte locali. Gli importi imputabili ai conduttori sono esigui ma gli adempimenti risultano complessi

Tasi e inquilini, oneri superiori agli incassi

Pasquale Mirto

Con le modifiche contenute nel decreto legge 16/2014 la Tasi prende sempre di più la connotazione di una sorta di addizionale Imu; l'unica differenza è l'applicazione del nuovo tributo ai detentori, che coincidono in larga misura con gli inquilini. Ma se l'assoggettamento degli inquilini alla Tasi dovrebbe rappresentare la vera novità del fisco comunale, c'è il rischio che tale novità rimanga relegata alla teoria e ciò perché la sua applicazione non solo è di difficile attuazione ma rischia di essere anche antieconomica, visto che gli importi in gioco sono tutto sommato irrilevanti.

La normativa prevede che il Co-

mune possa porre a carico del detentore una quota compresa tra il 10-30% dell'imposta dovuta per l'immobile; la restante parte rimane a carico del proprietario. Se si considera che la rendita media delle abitazioni locate non supera i 400 euro, mentre il valore dei negozi (categoria C/1) si attesta sui 700 euro, allora l'applicazione dell'aliquota all'1 per mille di Tasi può portare nelle casse comunali da parte dei conduttori da 7 a 21 euro per le abitazioni e da 4 a 12 euro per i negozi.

Per riscuotere tali somme occorre però attuare tutta una serie di adempimenti che appaiono spropositati. Il primo problema da affrontare è l'individuazione

dei soggetti passivi. L'invio dei bollettini precompilati richiede la conoscenza della rendita catastale dell'immobile e il nominativo del conduttore. Se quest'ultimo può essere individuato dalla banca dati della Tassa rifiuti - anche se questa non sempre è in possesso del Comune - altrettanto non può dirsi per la rendita, raramente agganciata al soggetto passivo dei rifiuti e non si potrà neanche aspettare la dichiarazione Tasi, perché questa deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno prossimo.

Volendo spostare l'onere della compilazione in capo al conduttore, questo deve probabilmente reperire la rendita dal proprietario, visto che per i contratti di locazio-

ne registrati prima del 1° luglio 2010 non occorre indicare i dati catastali. Individuata la rendita, occorrerà verificare dalla delibera comunale la quota di Tasi a proprio carico, il numero di rate di versamento e le relative scadenze, ovviamente personalizzate da Comune a Comune.

Una volta acquisite tutte le informazioni, occorre compilare il modello F24 (o il bollettino di conto corrente postale), utilizzando il codice tributo che a oggi però non risulta ancora approvato. Infine, occorrerà ricordarsi di presentarlo nel 2015 la dichiarazione Tasi.

L'attività di controllo da parte del Comune non appare poi agevole e neanche economica. Intan-

to, ogni Comune dovrà acquisire un nuovo software e alimentarlo con le banche dati Imu e Tari. Diversamente dovrà essere bandita una gara, visto che il Dl n. 16/2014 non permette più di affidare direttamente la Tasi al soggetto cui era stata affidata in concessione l'Imu.

Il rischio di evasione appare elevato, considerando non solo gli importi in gioco, ma anche l'obbligatorietà del prelievo sul conduttore, visto che non pare possibile pretendere la Tasi dal possessore ed esentare il conduttore. Da questo punto di vista sarebbe necessaria una modifica che autorizzi il Comune a disporre l'esenzione del solo conduttore nei casi in cui la situazione reddituale della famiglia si collochi sotto determinate soglie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La riforma

I proprietari «studiano» per il nuovo Catasto

Il mondo immobiliare si porta avanti in vista del grande riassetto del catasto. Confedilizia ha annunciato che, in vista dell'emanazione dei decreti attuativi della riforma del Catasto (contenuta nella delega fiscale all'articolo 2), 14 organizzazioni rappresentative gran parte della realtà economica del nostro Paese si sono riunite ieri e hanno deciso di organizzare un piano d'azione per la raccolta di dati sui valori e canoni del triennio 2011-2013, dati necessari alla messa a punto del nuovo sistema ma anche all'elaborazione di proposte per un'equa attuazione della riforma. Le organizzazioni che partecipano al progetto sono: Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria e Fiaip.

Il problema, infatti, è quello della raccolta dei dati che condurranno ad attribuire a ciascuna unità immobiliare un nuovo valore patrimoniale e una nuova rendita. Da qui l'idea delle 14 organizzazioni, ciascuna per il proprio settore di competenza, di collaborare con l'agenzia delle Entrate anche a livello territoriale per la raccolta di dati che potranno poi essere confrontati con i valori e i redditi (rendite) dell'Agenzia. «Ci incontriamo con le Entrate mercoledì prossimo - dice Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia - Ho già parlato con il direttore Attilio Befera e con Gianni Guerrieri (direttore dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate, ndr). Il lavoro è preparatorio e noi ci mettiamo a disposizione per un confronto anche sul decreto attuativo. Dopo, quando saranno definite le composizioni delle commissioni censuarie, si comincerà con il lavoro di confronto dei dati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«NORME E TRIBUTI» CRESCE

Da martedì con il Sole il nuovo giornale dei professionisti

Attualità, imprese, finanza e professionisti: quattro giornali in un solo. È il modello esclusivo del Sole 24 Ore che da martedì si presenta in edicola con una formula rinnovata e contenuti arricchiti, soprattutto per i professionisti.

La sezione «Norme e tributi» diventa infatti un dorso autonomo del giornale, articolato in otto pagine, rafforzando la sua identità come strumento operativo e di approfondimento tecnico. Più spazio, quindi, all'informazione normativa, dal fisco alla contabilità, dal lavoro alla giustizia, dal condominio al territorio, dalla pubblica amministrazione agli enti locali.

Uno strumento di servizio sempre più completo per professionisti, imprese, manager e amministratori, con l'aggiornamento costante su leggi, regole di attuazione e interpretazioni dei giudici, sempre accompagnato dalle analisi degli esperti sulle conseguenze operative e dalle

schede di sintesi. La nuova sezione «Norme e tributi - Il giornale dei professionisti» dedica un'attenzione particolare all'interpretazione della legge, in riferimento non solo all'evoluzione della giurisprudenza di legittimità, ma anche alle più significative sentenze di meriti di tribunali e commissioni tributarie.

La settimana (si veda la scheda sotto) di Norme e tributi è scandita ogni giorno da una serie di appuntamenti tematici, dal condominio agli incentivi, dai diretti dell'economia ad autonomie locali e Pa: appuntamenti fissi attraverso i quali i professionisti possono tenersi aggiornati sulle novità normative, le scadenze e gli adempimenti, gli approfondimenti.

Il nuovo e più ampio dorso di Norme e tributi risponde all'esigenza - più volte espressa dai nostri lettori - di una maggiore attenzione all'informazione di servizio e professionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La settimana di Norme e tributi

LUNEDÌ

EDILIZIA E AMBIENTE: novità, sentenze e obblighi per le imprese
IL MERITO: le sentenze in materia penale, civile e amministrativa
AUTONOMIE LOCALI E PA: le indicazioni per enti e amministrazioni

MARTEDÌ

CONDOMINIO E IMMOBILI. Le regole che governano la vita in comune e quelle su affitti e compravendite; le sentenze e le indicazioni operative per amministratori, professionisti, proprietari e inquilini

MERCOLEDÌ

DIRITTO DELL'ECONOMIA. Le indicazioni normative e le istruzioni operative per la vita economica delle imprese. Dalle tipologie societarie alla governance, dai modelli organizzativi alla responsabilità

GIOVEDÌ

IL MERITO. Il secondo appuntamento settimanale con le sentenze dei tribunali in ambito penale, civile e amministrativo. Un'attenzione particolare alle questioni che più interessano gli operatori del diritto

VENERDÌ

INCENTIVI E AGEVOLAZIONI. Gli aiuti statali, comunitari e regionali alle imprese. Il focus su contributi a fondo perduto, finanziamenti agevolati, bonus e crediti di imposta, con tutte le informazioni operative

DIRITTO E IMPRESA

Osservatorio Fondazione Bruno Visentini - Ceradi
A cura di Valeria Panzironi

Sulle rendite riforma disarmonica

di Federico Rasi

Il Governo ha annunciato l'aumento dell'aliquota applicata alle rendite finanziarie dal 20 al 26 per cento. Si tratta di misura d'attualità che, tuttavia, se attuata, rischia di aprire nuove e vecchie ferite.

Fino al 2011 gli interessi subivano una tassazione sostitutiva del 12,5% o del 27 per cento. Il legislatore aveva fatto ricorso a una molteplicità di criteri per scegliere l'una o l'altra misura che, comunque, conducevano all'applicazione dell'aliquota più elevata agli investimenti che denotavano un carattere maggiormente speculativo.

A partire dal 2011, il legislatore rinuncia a questo tipo di politica fiscale e prevede che gli interessi

scontino una tassazione sostitutiva del 12,5% o del 20%, salva l'applicazione di altre aliquote nel rispetto di vincoli europei e di vincoli costituzionali. Rispetto al passato, però, l'aliquota ridotta trova pressoché esclusivamente applicazione ai titoli di Stato italiano o esteri, mentre tutte le altre forme di investimento scontano quella più elevata.

L'annunciato progetto di riforma della tassazione delle rendite finanziarie prevede di mantenere ferma l'aliquota del 12,5% e di aumentare quella del 20 al 26%; quella più bassa dovrebbe continuare a trovare applicazione per i titoli di Stato.

Tralasciando il fatto che dovranno essere mantenute le aliquote in misura diversa imposte

dal rispetto di vincoli europei e costituzionali, l'effetto della riforma è quello di accordare ai titoli di Stato una tassazione di poco più della metà inferiore a quella degli altri titoli. Ove così fosse il Governo deve però giustificare, anche costituzionalmente, perché l'investimento in tali titoli evidenzia una capacità contributiva così inferiore a quella di altre forme di investimento. Perché questo investimento ha una scarsa vocazione speculativa? Perché presenta garanzie di sicurezza maggiori? A ora, sembra essere stato invocato il giusto perseguimento dell'obiettivo della riduzione del cuneo fiscale al fine di aumentare le risorse disponibili per i lavoratori dipendenti. Potrà però cadere che parte delle maggiori disponibilità di cui go-

dranno i lavoratori servirà loro per pagare le imposte sui rendimenti finanziari frutto dei loro risparmi. Infatti, anche la tassazione degli interessi sui conti correnti salirà al 26 per cento.

Quanto alla tassazione dei dividendi, il discorso presenta maggiori complessità dal momento che un intervento sui loro meccanismi di tassazione porta con sé un insopprimibile corollario: fissare l'aliquota aggregata del prelievo complessivo in capo al socio e alla società. Fino a ora, i legislatori che si erano succeduti avevano cercato di gravare complessivamente gli utili societari di una tassazione il cui livello fosse prossimo a quello del percettore.

L'annunciata riforma del Governo rischia di aumentare tale li-

vello a danno però solo dei titolari di partecipazioni non qualificate, ovvero di quei soggetti che, ancora con finalità di risparmio, possono aver investito il loro patrimonio in azioni. Essi rischiano di subire una tassazione superiore a quella dei grandi investitori, ovvero dei titolari di partecipazioni qualificate.

Fino al 2004 i titolari di partecipazioni non qualificate potevano assoggettare i dividendi a imposta sostitutiva del 12,5% o a tassazione progressiva secondo loro convenienza. La riforma fiscale del 2004 ha eliminato la possibilità di opzione per la tassazione progressiva; poi le riforme sulle tassazioni delle rendite finanziarie hanno aumentato la misura della tassazione sostitutiva. Ne sono derivate due conseguenze (si veda la tabella): in primo luogo un aumento della pressione fiscale su tali soggetti in quanto la tassazione progressiva (non più opziona-

bile) sarebbe potuta risultare in vari casi più conveniente; in secondo luogo un progressivo avvicinarsi della tassazione da loro subita a quella subita dai titolari di partecipazioni non qualificate. L'aumento della tassazione delle rendite finanziarie al 26% potrà segnare il definitivo rovesciarsi della situazione: la tassazione aggregata società-soci non qualificati sarà superiore a quella società-soci qualificati. Rispetto a quanto detto sugli interessi non vale neppure la pena di sforzarsi di trovare una giustificazione: un simile intervento pone fondati sospetti di incostituzionalità.

Per guarire queste vecchie e nuove ferite forse la soluzione è una sola: riconoscere ai titolari di partecipazioni qualificate la possibilità di optare per la tassazione progressiva sui dividendi e accordarla per la prima volta ai percettori di interessi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto

La tassazione complessiva delle società e dei soci titolari di partecipazioni

	2003	2004	2008	2012	2014
Partecipazioni non qualificate cui si applica l'imposta sostitutiva					
42,25* (salva opzione per la tassazione ordinaria)	41,37** (non opzione per la tassazione ordinaria)	36,56** (non opzione per la tassazione ordinaria)	42,00** (non opzione per la tassazione ordinaria)	46,35** (non opzione per la tassazione ordinaria)	
Partecipazioni qualificate con aliquota marginale minima					
32,6 (aliquota 20%)	38,36 (aliquota 20%)	35,8 (aliquota 23%)	35,8 (aliquota 23%)	35,8 (aliquota 23%)	
Partecipazioni qualificate con aliquota marginale massima					
45,00 (aliquota 45%)	45,06 (aliquota 45%)	43,00 (aliquota 43%)	43,00 (aliquota 43%)	43,00 (aliquota 43%)	

(*) salva opzione per la tassazione; (**) non opzione per la tassazione ordinaria