

Ordinanza della Cassazione. L'esonero da imposte vale anche per la Tasi

Pertinenze senza Imu

Plusvalenze soggette a Irpef, non a tasse locali

DI SERGIO TROVATO

Le plusvalenze delle aree pertinenti sono soggette al pagamento dell'Irpef, ma le stesse aree non sono soggette al pagamento dell'Ici. È del tutto irrilevante la natura pertinenziale del terreno per l'Irpef, che non esclude la sua potenzialità edificatoria in base agli strumenti urbanistici. Pertanto, la plusvalenza relativa a un'area che sia pertinenza di un fabbricato deve essere assoggettata al pagamento delle imposte erariali, ma la stessa area non è soggetta al pagamento delle imposte locali. Lo ha affermato la Corte di cassazione, con l'ordinanza 17792 del 6 luglio 2018.

Naturalmente, l'esonero dall'imposizione delle pertinenze vale non solo per l'Ici, ma anche per Imu e Tasi. Secondo la Cassazione, «la natura pertinenziale di un bene non ne esclude di per sé la potenzialità edificatoria secondo gli strumenti

urbanistici e, quindi, la sua assoggettabilità al pagamento della plusvalenza». Per i giudici di legittimità, «l'accertamento della pertinenzialità in fatto del bene, è irrilevante al fine della individuazione del regime impositivo da applicare. Tale conclusione non è revocata in dubbio, ma piuttosto confermata a contrario dalla disciplina dettata in tema di Ici, che espressamente stabilisce il trattamento fiscale delle pertinenze». La disciplina Ici, infatti, qualifica «parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, con una efficacia evidentemente limitata all'ambito di applicazione di questo testo normativo».

Al riguardo, con una re-



cente pronuncia, la commissione tributaria regionale di Firenze (sentenza 704/2018) ha addirittura stabilito che un'area sfruttata per ampliare un fabbricato non perde la sua natura pertinenziale e non può essere assoggettata autonomamente al pagamento dell'Ici, così come dell'Imu e della Tasi, neppure durante la sua utilizzazione edificatoria. L'imposta è dovuta solo sul fabbricato, al quale l'area è asservita, prima, durante e dopo l'intervento edilizio. La

decisione dei giudici d'appello, però, non può essere condivisa, poiché si pone in palese contrasto con quanto disposto dall'articolo 5 del decreto legislativo 504/1992, secondo il quale è soggetta a imposizione fiscale l'area utilizzata a fini edificatori, ancorché la stessa non sia qualificata edificabile dagli strumenti urbanistici. L'uso edificatorio, finalizzato a realizzare un ampliamento del fabbricato esistente, porta a escludere che all'area possa essere riconosciuta una natura pertinenziale.

© Riproduzione riservata

La sentenza sul sito www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

SE NECESSARI

I lavori sostituiscono il canone

DI BENITO FUOCO
E NICOLA FUOCO

I lavori eseguiti sul bene in locazione, funzionali all'attività del locatore ed eseguiti a sue spese, non incrementano il valore dell'immobile né possono essere ritenuti introiti sostitutivi della locazione assoggettabili ad imposizione. Lo ha stabilito la sezione terza della Ctp di Milano nella sentenza n.2820/18 depositata in segreteria il 20 giugno scorso. La pretesa erariale, scaturisce da un accertamento con cui le Entrate di Milano ritenevano che gli interventi edilizi a cura del conduttore fossero introiti sostitutivi della locazione. Impugnando l'atto, il ricorrente palesemente come i lavori di adeguamento, esclusivamente funzionali all'attività di bed and breakfast svolta a livello imprenditoriale nei locali di cui al contratto di locazione, fossero stati sostenuti dal conduttore a proprie spese, e non potevano essere ricondotti a ricavi occulti. Nella prassi dei contratti di locazione commerciale, spesso, la parti si accordano affinché le spese di manutenzione straordinaria siano sostenute dal conduttore. L'accordo interviene esclusivamente per introdurre, nel contratto, una modalità alternativa di pagamento del canone da parte del conduttore, mediante l'assunzione di costi che generano benefici per il locatore. In altre parole: il pagamento del canone di locazione viene effettuato da parte del conduttore mediante una prestazione «in natura», che consiste nell'effettuazione, a proprio carico, di interventi di manutenzione sull'immobile, che vanno a beneficio anche e soprattutto del locatore (il quale avrebbe dovuto sostenere direttamente tali spese), perché determinano un incremento del valore dell'immobile. Nel caso specifico, i giudici provinciali meneghini hanno accertato che gli interventi eseguiti sono funzionali all'attività del locatore (attività di Bed and Breakfast) e, come accertato nella perizia giurata, non possono, quindi, essere considerate opere di ristrutturazione, o migliorie.

La sentenza sul sito www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

Dal 3 settembre. Previsto un contributo

Al via il registro dei Compro oro

DI VINCENZO MORENA

Parte dal 3 settembre il registro dei Compro oro, al via le iscrizioni con il versamento del contributo annuale.

Il registro sarà gestito dall'Oam, l'Organismo degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi. Lo ha comunicato l'Oam stesso con la pubblicazione della circolare n.30/18, con cui ha stabilito il quantum del contributo, previsto dalla legge, che gli operatori dovranno pagare per l'iscrizione al registro. Si aggiunge, così, un altro tassello al puzzle degli adempimenti anticiclaggio che il dlgs. n. 92/2017 ha previsto per le attività che esercitano compravendita di oggetti preziosi usati e permuta degli stessi. Entro 30 giorni dalla data di istituzione del registro, dunque, i soggetti interessati dovranno presentare istanza di iscrizione in via telematica. Come si legge nella circolare, il contributo per la prima iscrizione è stabilito «in considerazione della natura giuridica, dell'esclusività o meno dell'attività svolta e della complessità organizzativa dell'operatore compro oro». In particolare, gli operatori-società di persone/capitali, che esercitano come

attività prevalente quella di compro oro dovranno versare un contributo fisso di 230 euro, più un contributo variabile di 70 euro per ogni sede operativa. Per gli operatori-persone fisiche (ditte individuali) il contributo fisso ammonta a 120 euro, mentre quello variabile a 70. Leggermente inferiore il contributo fisso che gli operatori dovranno versare se l'attività di compro oro è secondaria: 210 euro per le persone giuridiche, 100 euro le persone fisiche. Anche per loro i contributi variabili per ogni sede operativa sono 70 euro. La circolare chiarisce che in caso di rinuncia o rigetto dell'istanza di iscrizione o nell'ipotesi di cancellazione, i contributi versati non saranno rimborsati.

L'importo del contributo sarà determinato al momento della iscrizione nel registro e il suo versamento dovrà essere fatto contestualmente alla iscrizione stessa. È previsto, poi, l'obbligo di immediata comunicazione, per via telematica, all'Organismo degli agenti e mediatori creditizi, di eventuali variazioni delle sedi operative o della prevalenza dell'operazione. L'operatore dovrà, inoltre, provvedere a un nuovo versamento per la maggior quota dovuta.

IL primo LIFESTYLE MAGAZINE PER VIVERE BENE L'ERA DIGITALE



è un magazine *Class* editori