

FISCO

Fisco e contribuenti. Il viceministro dell'Economia Zanetti al question time: le Entrate risconterranno le motivazioni degli atti

Doppio test per gli «imbullonati»

Verifiche sugli accertamenti - Al lavoro per individuare le caratteristiche di immobiliari

Giorgio Costa

Verifica delle tipologie di impianti industriali presenti sul territorio al fine di accertarne le caratteristiche di immobiliarità, controllo degli atti di accertamento emanati e verifica delle motivazioni adottate dagli uffici, controllo dell'uniformità delle decisioni sul territorio. Una volta fatto questo lavoro, e dopo i confronti con le rappresentanze del mondo produttivo, saranno fornite «ulteriori precisazioni agli uffici operativi dell'Agenzia».

La vicenda degli «imbullonati» (vale a dire dell'assegnazione di rendita catastale agli impianti industriali finiti al suolo che tante polemiche ha suscitato tra mondo produttivo e Agenzia delle Entrate come testimonia dal Sole 24 Ore del 8, 9, 10, 16 e 22 aprile scorsi) trova finalmente un primo punto di approdo. A spiegare quel che succederà è stato il sottosegretario all'Economia Enrico Zanetti rispondendo ieri, in commissione finanze alla Camera durante il question time a una serie di interrogazioni presentate sul tema «imbullonati» e applicazione di Imu e Tasi.

Difatto, ha spiegato Zanetti dopo una attenta ricostruzione normativa della questione, la circolare 6/T/2012 dell'Agenzia del Territorio ha fissato dei criteri generali da seguire per la corretta applicazione della prassi estimativa agli immobili a destinazione produttiva, fornendo anche alcuni esempi di tipologie impiantistiche da considerare, o meno, nella stima. Tuttavia, ha spiegato Zanetti, tali esempi non possono essere considerati esaustivi della varietà del processo produttivo e la loro evoluzione che richiede una valutazione specifica per ciascun immobile oggetto di accertamento catastale. Ragion per cui

sia per la complessità della questione sia «per i riflessi sul gettito erariale e locale» è in corso da parte dell'Agenzia delle Entrate una nuova approfondita analisi finalizzata a riscontrare: «le tipologie impiantistiche ordinariamente presenti negli immobili a destinazione produttiva, per verificarne specificatamente le caratteristiche di «immobiliarità» e quindi di rilevanza per la stima catastale; l'uniformità dell'operato di tutti gli uffici provinciali e la presenza di adeguate motivazioni all'interno degli avvisi di accertamento, in particolare riferite all'inclusione

STOP AL CAOS APPLICATIVO

Sarà anche controllata l'uniformità di comportamento degli uffici territoriali rispetto alla tassazione

Prelievo discusso



La denuncia Sul Sole 24 Ore dell'8 aprile scorso l'avvio dell'inchiesta con cui si affrontò il tema della discutibile tassazione sui macchinari fissati al suolo

nella stima catastale di componenti impiantistiche».

Tradotto in termini operativi, e sarebbe anche un auspicio delle imprese, tutto ciò potrebbe voler dire: stop a nuovi accertamenti, verifica di quelli emessi, definitiva individuazione delle tipologie impiantistiche effettivamente imbullonate e da accatastare, uniformità di comportamento sul territorio. Un modo di procedere, se questa sarà effettivamente la strada seguita dagli uffici territoriali, che eviterebbe il crearsi di nuovo contenzioso e darebbe risposta alla palese richiesta del Governo di trovare una giusta soluzione a una cosa, come disse la presidenza del Consiglio, «che non sta né in cielo né in terra». Quindi avrebbe davvero poco senso mettere altra carne al fuoco, cioè inviare altri avvisi di accertamento prima che l'Agenzia abbia definito con chiarezza quali impianti devono pagare. Che poi, come si legge bene nella risposta fornita dall'onorevole Zanetti, che tiene conto della normativa in vigore (legge 1249/1939, circolare 6/T) e della giurisprudenza intercorsa, si tratta di quegli impianti che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare ad una unità immobiliare una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, a prescindere dal mezzo di unione di tali impianti agli elementi strutturali dell'unità immobiliare». Con ogni evidenza, una presa o un forno possono essere dentro un immobile (e per forza di cose sono infissi al terreno altrimenti sarebbe impossibile utilizzarli, tantomeno in condizioni di sicurezza per qualsiasi operatore) ma sono perfettamente stabilite e comunque non conferiscono all'immobile dentro al quale sono ospitati una «specifica autonomia funzionale».

Lo sviluppo della vicenda

01 | L'ORIGINE
I fabbricati industriali sono inclusi nelle categorie catastali del gruppo D (immobili a destinazione speciale) per i quali, ai fini della determinazione della rendita catastale, è necessaria una stima diretta operata dagli uffici

02 | FINO AL 2012
Fino al 2012 tutti i macchinari non stabili erano esclusi dalla determinazione catastale. Tale criterio è stato poi abbandonato

dagli uffici per passare a un criterio «funzionale», includendo cioè anche tutte le componenti impiantistiche rilevanti ai fini della funzionalità e capacità reddituale dell'edificio, a prescindere dalle modalità di funzionamento e di collegamento con l'unità immobiliare

03 | LA CIRCOLARE 6
Con la circolare 6/2012 (poi recepita nella legge di stabilità 2015) il Territorio ha chiarito che devono essere esclusi dalla rendita

catastale gli impianti che sono privi dei requisiti di «immobiliarità». Intendendosi questa riferibile «non solo al criterio dell'essenzialità dello stesso per la destinazione economica dell'unità immobiliare, ma anche alla circostanza che lo stesso sia fisso, ovvero stabile, rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare». Una dicitura che è stata interpretata dagli uffici a macchia di leopardo e ha consentito di considerare «fissi» tutti gli impianti fermati al suolo

Stop al contenzioso. Acquisti di immobili senza convenzione di lottizzazione

Agevolazioni e «piani», l'Agenzia si corregge

Angelo Busani

L'agevolazione che, fino al 31 dicembre 2013, era applicabile al trasferimento di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati «comunque denominati» diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale (a condizione che l'intervento venisse completato entro cinque anni dall'atto) si rivedeva applicabile anche agli atti di acquisto di immobili siti in zone soggette a piani di lottizzazione a iniziativa privata, dato che essi sono qualificabili come strumenti urbanistici di pianificazione di dettaglio equiparabili, per l'edificabilità, ai piani particolareggiati, indipendentemente dalla circostanza che non fosse stata ancora stipulata la convenzione di lottizzazione al momento del trasferimento. È quanto l'Agenzia delle Entrate riconosce nella risoluzione n. 41/E del 23 aprile

2015 che riforma il contrario avviso espresso nella circolare n. 9/E/2002 nella circolare n. 11/E/2002 (di conseguenza, l'Agenzia invia i propri uffici ad adeguarsi nei contenziosi in corso). Allora l'Agenzia aveva ritenuto che sotto l'accezione di «piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati» potevano rientrare i piani urbanistici a iniziativa privata attuati nel piano regolatore generale purché la relativa convenzione, deliberata dal Comune, fosse già stata firmata dal Comune e dal soggetto attuatore dell'intervento. L'agevolazione era contenuta nell'articolo 33, comma 3, legge 388/2000, norma poi trasfusa (dopo varie vicissitudini) nell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro. Con il 1° gennaio 2014 l'agevolazione ha cessato di esistere. La nuova interpretazione dipende

dal fatto che la giurisprudenza della Cassazione (ad esempio, sentenza n. 16835/2008) si è orientata nel senso di attribuire all'espressione «comunque denominati» riferita ai piani urbanistici particolareggiati l'interpretazione secondo cui non doveva darsi rilievo al dato formale che l'immobile insistesse in area soggetta a piano particolareggiato, quanto fatto che l'immobile si trovasse in un'area in cui, come in quelle soggette a piano particolareggiato, fosse possibile edificare. La Cassazione (sentenza n. 14722/2014) ha specificato che la norma non stabiliva che la sottoscrizione della convenzione dovesse precedere l'atto di trasferimento, ma sanciva che la sottoscrizione della convenzione dava comunque diritto all'agevolazione. Un panorama interpretativo che spinge l'Agenzia a dire che l'agevolazione doveva ritenersi applicabile anche agli atti di acquisto di immobili in zone soggette a piani di lottizzazione a iniziativa privata anche se non fosse stata ancora stipulata la convenzione di lottizzazione.

La novità. L'indicazione del Governo Società di leasing, Iva sulle costruzioni verso il riordino

Matteo Balzanelli

Sono in via di sviluppo ipotesi di una modifica alla disciplina Iva relativa alle operazioni di costruzione e/o ultimazione di abitativi da parte delle società di leasing. In particolare, è al vaglio la possibilità di rendere applicabile il regime di esenzione ai canoni di locazione e di consentire la detrazione dell'Iva assolta sui costi legati alla costruzione ed ultimazione degli immobili, anche abitativi. La possibile modifica avrebbe l'effetto di ristabilire un «rialineamento» al principio della neutralità dell'imposta, nonché una possibile riduzione dei costi ribattati dalla società di leasing in capo al proprio cliente. L'apertura giunge con la risposta fornita dall'onorevole Zanetti in occasione del question time di ieri presentato alla VI commissione Finanze n. 5-05349.

Il problema sollevato dall'onorevole Gebhard è quello relativo alle società di leasing che acquistano terreni edificabili o immobili in fase di costruzione per poi concedere in locazione finanziaria gli abitativi (una volta completati).

Nella risposta viene evidenziato come l'articolo 10bis del Dpr n. 633/72 stabilisca, alla lettera l), l'inderivabilità oggettiva dell'Iva assolta sull'acquisto, manutenzione e recupero di abitativi, eccetto per coloro che hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di costruzione. In questo caso, tuttavia, il concetto di costruttore non è quello (allargato) previsto per

l'applicazione dell'articolo 10 del Dpr n. 633/72, che comprende «oltre ai soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato, anche le imprese che realizzano i fabbricati avvalendosi di imprese terze per l'esecuzione dei lavori, ovvero quelle che svolgono tale attività occasionalmente». Il ragionamento sviluppato porta ad escludere, ai fini dell'articolo 10bis, che

IL PROGETTO

Allo studio l'applicabilità dell'esenzione ai canoni di locazione e la detrazione per i costi del settore abitativo

regola le ipotesi di inderivabilità oggettiva, le società di leasing dal novero delle «imprese costruttrici». Da qui ne deriva l'inderivabilità dell'Iva assolta sui costi di realizzazione degli abitativi. Viene poi ricordato che, quando la società di leasing loca in esenzione non scatta l'inderivabilità oggettiva, bensì il pro rata di detrazione. Inoltre, come confermato dalle Entrate con la Cm n. 27/06, resta ferma la possibilità di optare per l'applicazione separata dell'imposta in relazione alle locazioni finanziarie di immobili a destinazione abitativa, esenti ai fini Iva, che comportano la riduzione del diritto a detrazione.

CONSULENZA, MANAGEMENT, SOLUZIONI: i partner affidabili

O.D.E. ALLA CONSULENZA: saper allineare Obiettivi, Desideri, Esigenze

«Che la consulenza debba portare valore all'Impresa è frase abbastanza banale se non precisiamo certi aspetti. Il primo riguarda l'attenzione ai risultati attesi cui l'intervento consulenziale è teso, introducendo gli indicatori di misura quanti/qualitativa per monitorarne l'efficacia - spiega Tiziano Botteri, Competences & Development Director Cegos Italia - Occorre poi sviluppare e prendere in carico una dimensione più emotiva che stimoli i desideri di trasformazione richiesta di continuo dal mercato. Infine convogliare le aspirazioni delle persone rendendole attori/attrici del palcoscenico aziendale quotidiano.»

Orienta Partners al servizio delle PMI

Al fianco di progetti imprenditoriali di sviluppo e di espansione, anche in ambito internazionale



Le fasi di crescita ed espansione, anche internazionale, delle PMI sono tra le più delicate della vita di un'azienda che, se non opportunamente supportata, rischia di trovarsi impreparata alla sfida che vorrebbe invece vincere. Per questo Orienta Partners, società di consulenza con sedi a Forlì e Milano, diviene il partner perfetto al quale affidarsi per intraprendere un cammino di sviluppo soddisfacente. Fondata da Fabio Fabbrì, che ne è anche presidente, Augusto Balestra e Sergio Serra, manager di lungo corso in alcune delle più importanti realtà imprenditoriali del paese, oggi Orienta Partners ha concentrato la propria attenzione sulle PMI che, lasciate alle spalle le crisi, vogliono raccogliere la sfida dello sviluppo, anche in ambito internazionale. «I segnali della ripresa sono evi-

Concrete soluzioni per la ricerca gestione e sviluppo delle Risorse Umane

SOGERIUM assiste quelle aziende che vogliono accrescere la competitività motivando e fidelizzando il loro Capitale Umano

SOGERIUM, Consulenza Direzionale e Ricerca & Selezione di Personale Qualificato, è dal 2006 il Business Partner scelto dalle aziende, soprattutto PMI, che vogliono accrescere la loro competitività inserendo le risorse più adatte, ottimizzando l'organizzazione e sviluppando la fidelizzazione e la motivazione del loro Capitale



Riccardo Laera
www.sogerium.it

Astalegale.net è il portale che pubblicizza le aste dei Tribunali

Un innovativo portale con 80.000 annunci d'asta annuali liberamente accessibile con vantaggi per l'acquirente finale e per il venditore. L'oggetto o l'immobile sono visibili con photo-gallery, filmati e google maps

Astalegale.net è una società per azioni tutta italiana nata nel 2003 con l'intento di fornire un servizio fino ad allora inesistente e cioè un innovativo portale web dedicato esclusivamente alla pubblicità delle aste dei Tribunali. Realizzare e gestire un portale del genere non è semplice, serve un inedito mix di competenze giuridiche e informatiche, bisogna funzionare secondo le regole con le quali operano i tribunali e garantire il massimo di sicurezza dei dati «sensibili», cioè quelli relativi alla identità personale, tanto che occorre essere iscritti a uno speciale albo tenuto dal Ministero della Giustizia. Sbagliare può significare annullare l'asta, con gravi conseguenze legali. Oggi chi cerca casa sempre più si va abituando a farlo su internet, spulciando tra circa gli 80.000 annunci d'asta pubblicati annualmente sul sito www.astalegale.net. Come spesso accade per i servizi online il servizio è gratis e liberamente accessibile dagli internauti e ci sono vantaggi per tutti, sia venditori sia acquirenti. I venditori possono sperare in un miglior prezzo di vendita, conseguente ad una maggiore partecipazione all'asta. Gli acquirenti possono vedere tutto sull'immobile o l'oggetto in vendita senza muoversi dalla propria scrivania: photo-gallery, filmati, georeferenziazione satellitare con google maps,

documentazione legale, perizia, tutto è caricato sul portale e liberamente consultabile 24 ore al giorno, 7 giorni su 7 e i benefici si estendono anche ai tribunali e al sistema giustizia, che da questo nuovo approccio hanno guadagnato in trasparenza e ridotto la burocrazia delle procedure. Astalegale.net offre servizi anche nell'ambito della cosiddetta «giustizia digitale»; si tratta della Giustizia senza carta e tutta telematica, per la quale avvocati, commercialisti e consulenti tecnici d'ufficio (quanti sanno che è questo il significato dell'acronimo CTU?) si vanno attrezzando con appositi applicativi informatici. Possono



comprarli anche da Astalegale.net che in questo campo è all'avanguardia, essendo tra le poche società private ad aver ricevuto l'ambito riconoscimento di «Punto d'Accesso Telematico» rilasciato dal Ministero della Giustizia. L'aspetto più visibile per il cittadino sarà il lancio definitivo dell'asta legale telematica, ossia la possibilità non più solo di vedere pubblicità delle aste online ma anche di parteciparvi direttamente dal PC, senza mai neanche vedere il Tribunale. La tecnologia di Astalegale.net è pronta, la normativa di riferimento quasi, culturalmente forse manca ancora qualcosa, ma il cambiamento sarà tanto radicale quanto inevitabile. www.astalegale.net

Il cambiamento con i Fondi Interprofessionali

La garanzia IFOA per le aziende italiane

Con un finanziamento specifico di Fondirigenti per lo sviluppo di competenze manageriali, siamo recentemente intervenuti in TWIN SET Simona Barbieri Spa, azienda di Carpi leader del settore Fashion. Il bisogno - spiega Umberto Lonardoni, direttore IFOA - era sviluppare l'integrazione del nuovo gruppo manageriale con la cultura dell'impresa e integrare i manager e le loro funzioni. Abbiamo pensato non a un team building né a un corso, ma di creare con ALEF Consulting, società di sviluppo organizzativo, uno spazio e un tempo, in cui imprenditore e manager esaminassero i temi rilevanti in una prospettiva interfunzionale e strategica. Il percorso ha potenzialità nel vertice dell'organizzazione la capacità di affrontare le sfide del cambiamento e dello sviluppo in modo integrato e consapevole». Da 10 anni IFOA, Centro di For-



Umberto Lonardoni
www.ifo.it

«Addio alla carta» e l'ambiente ringrazia

I professionisti della Gestione Servizi Privati digitalizzano il tuo archivio, si occupano di conservazione sostitutiva e migliorano la qualità del lavoro

La normativa italiana prevede la digitalizzazione dei rapporti con la pubblica amministrazione entro il 2016. Dematerializzare e conservare sono le parole d'ordine secondo le regole tecniche stabilite dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del novembre 2014. Regole che un'azienda come la GSP di Roma, leader nel settore dell'outsourcing, può seguire. Dichiarata Andrea Quagliarella, CEO della GSP: «Da oltre 25 anni gestiamo l'intero processo documentale, dal documento analogico/cartaceo alla conservazione digitale, oggi anche sostituita. Accompagneremo le aziende in questo processo definendo insieme modalità e tempi grazie alla modularità della nostra proposta tecnica. Su un nostro portale web, oggi mettiamo le piccole imprese in condizione di occuparsi autonomamente di FEPA». La GSP si rivolge a target diversi, con proposte mirate. «Abbiamo azzerato i costi di start up e del canone annuo - conclude Quagliarella - per non penalizzare le piccole e medie imprese che sono parte essenziale dell'economia italiana». www.gstoreposta.it



Andrea Quagliarella
www.gstoreposta.it

Studio di Consulenza del Lavoro Polato

L'arte di fornire un Orientamento al Cliente

24 anni sono passati da quando Maurizio Polato si è affacciato al mondo della Consulenza del Lavoro. Lo Studio Polato, dopo 15 anni di Storia, è diventato un punto di riferimento essenziale per i suoi Clienti, non solo. Formazione ed aggiornamento continuo in materie giuridiche e di IT, una struttura

Customer Oriented, un'ampia e qualificata area di Consulenza, la prontezza di risposta e le Sinergie Professionali create e maturate negli anni distinguono questa realtà. Ma il vero vantaggio competitivo deriva dalla comprovata soddisfazione della variegata Clientela. info@studiopolato.com



Maurizio Polato

Goldcrest Management Limited - London

Certificata CMC per costituire e amministrare società estere

Una lunga attività professionale, di cui gli ultimi 12 anni nella sede di Londra, sono al servizio della clientela per garantire consulenza e assistenza a chi voglia incrementare o iniziare una nuova attività, o per tutelare il proprio patrimonio, utilizzando valide e legali soluzioni al di fuori dei confini nazionali. Formiamo società con sede a Londra, ma anche a Malta, Romania, Slovenia, Cipro, Washington, Belize, Panama, BVI e Nuova Zelanda. Ogni soluzione, sia che il Cliente agisca in prima persona o che voglia avvalersi di un servizio fiduciario, viene valutata e curata singolarmente. Maggiori informazioni o una consulenza possono essere richieste con una email all'indirizzo di Posta Elettronica: info@goldcrestmanagement.co.uk



Antonio Pellegrino

S.I.A. Srl: consulenza e formazione Sicurezza sul Lavoro, HACCP, Qualità e Ambiente

Sul sito www.siaingegneria.com tutte le informazioni per una nuova «cultura della sicurezza» e della formazione, con il rilascio dei crediti formativi (CFP)

S.I.A. Srl acronimo di Studio Ingegneristico Associato di Romeo e Langastro Srl è una Società di Professionisti che offre a Enti, Organizzazioni, Aziende, Ordini Professionali e Professionisti, attività di Consulenza e Formazione in materia di Sicurezza sul Lavoro, HACCP Qualità ed Ambiente. Gli obiettivi per il 2015 sono di creare una rete ancora più capillare, al fine di essere sempre più presenti nelle Aziende delle diverse Province Italiane, mediante il lancio di franchising e diventare così una grande SIA GROUP ITALIA. ...SIA...un Mondo di servizi al servizio del cliente...!!! www.siaingegneria.com

