

AGGIORNAMENTI

Rassegna di notizie di interesse notarile tratte dai principali canali di informazione

Curata da Francesco Boni

trasmesso via Internet e pubblicato sul sito www.notaibergamo.it

Mese di LUGLIO 2008

Sommario:

Notizie varie
Dal notiziario On-line del CNN
Risposte dell'Ufficio Studi ai quesiti posti da notai
Dalla Lista Sigillo
Circolari, Risoluzioni e Note ministeriali
Scadenario
Segnalazione di giurisprudenza
Giurisprudenza tributaria
Diritto internazionale
Segnalazioni di volumi, pubblicazioni e letture
Segnalazioni di siti web e programmi
Agenda di incontri di interesse notarile

Notizie varie

Codice deontologico notarile, in vigore le modifiche

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale il 30.07.2008 sono entrate in vigore le modifiche al codice deontologico dei notai. Dopo le novità deliberate dal Consiglio Nazionale del Notariato lo scorso 5 aprile anche a seguito del confronto avvenuto con l'Autorità Antitrust nell'ambito degli incontri con le professioni e per garantire ulteriormente la qualità della prestazione notarile.

Le novità riguardano, in particolare, la pubblicità informativa, gli uffici secondari e il principio di personalità della prestazione.

Cade qualsiasi barriera allo svolgimento della pubblicità informativa, già introdotta nel 2005. Il notaio, infatti, potrà decidere autonomamente di quali strumenti avvalersi purché obbedisca ai criteri di sobrietà, dignità e integrità della funzione pubblica, della sua indipendenza nonché del segreto professionale.

E' prevista una deregulation per gli uffici secondari, stabilendo il solo divieto di aprirli in più di un comune sede notarile fatto salvo l'obbligo di assistenza alla sede.

Quanto al principio della personalità della prestazione del notaio, viene ribadita la previsione che il notaio debba svolgere di persona, in modo effettivo e sostanziale, tutti i comportamenti per l'accertamento della identità personale delle parti, per l'indagine sulla loro volontà e per la direzione della compilazione dell'atto nel modo più congruente alla volontà delle parti.

Infine, è stato esteso l'obbligo di lettura, finora previsto per legge per l'atto pubblico, anche alla scrittura privata autenticata. L'obbligo riguarda gli atti tenuti a raccolta, quindi quelli che devono essere inseriti nei pubblici registri.

(il testo sarà pubblicato oggi nella *Gazzetta Ufficiale* n. 177 del 30 luglio 2008 ed è disponibile sulla home page della RUN)

ANCHE DOPO IL D.LGS. n. 115/2008 CONTINUA AD ALLEGARSI L'AQE

Nella *Gazzetta Ufficiale* n. 154 del 3 luglio 2008, è stato pubblicato il decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115, entrato in vigore il 4 luglio 2008 recante "attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE".

All'articolo 18 comma 6 è previsto espressamente che, in attesa dell'emanazione dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c) del D.lgs. n. 192/2005, si applichi l'allegato III dello stesso decreto. Ciò ad eccezione delle regioni e province autonome che abbiano provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE.

In particolare l'allegato III stabilisce al comma 5 del punto 1 che ai fini della certificazione degli edifici, le metodologie per il calcolo della prestazione energetica, sono riportate nelle linee guida nazionali di cui al decreto ministeriale "adottato" ai sensi dell'articolo 6, comma 9, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni.

Considerando che tale decreto ministeriale non è stato ancora emanato sembrerebbe possibile ritenere che il decreto n. 115/2008 non abbia disattivato la disciplina transitoria di cui all'art. 11 commi 1 bis e 1 ter del D.lgs. n. 192/2005 che continua quindi ad essere in vigore.

In questo caso il dubbio nasce dall'ambigua formulazione legislativa. Nell'*incipit* dell'art. 18 comma 6 è stabilito che "ai fini di dare piena attuazione a quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.....si applica l'allegato III". Sennonché la portata di questa affermazione è "corretta" sia dallo stesso comma 6 che rinvia ai decreti di cui all'art. 4 comma 1 lettere a), b) e c), sia soprattutto dal comma 5 del punto 1 dell'allegato III che "ai fini della certificazione degli edifici, le metodologie per il calcolo della prestazione energetica, sono riportate nelle linee guida nazionali di cui al decreto ministeriale adottato ai sensi dell'articolo 6, comma 9, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e

successive modificazioni".
Pertanto mentre da un lato il decreto n. 115 sembra voler attuare la disciplina di dettaglio che il decreto n. 192 rimette peraltro a provvedimenti regolamentari, dall'altro lato il decreto ciò sembra escluderlo. Per un verso si innova parzialmente in ordine al contenuto dell'attestato di certificazione energetica, per l'altro tale attestato – non essendo state ancora emanate, si ribadisce, le linee guida nazionali di cui all'art. 6 comma 9 del D.lgs. n. 192/2005 – continua ad essere "sostituito a tutti gli effetti, dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato ai sensi dell'art. 8 comma 2" del D.lgs. n. 192/2005 secondo la disciplina transitoria sopra ricordata.

Altra questione invece, sulla quale appare necessario un ulteriore approfondimento è se il documento AQE risulti modificato con efficacia immediata dal 4 luglio, relativamente al calcolo della prestazione energetica, ai soggetti abilitati al rilascio della certificazione ed anche relativamente alle modalità del rilascio stesso.

L'art. 18 comma 6 del D.lgs. n. 115/2008 prevede infatti - in attesa che vengano emanati i decreti di cui alle lettere a), b), e c), dell'art. 4 del D.lgs. n. 192/2005 - l'applicazione dell'allegato III che sembra disporre con efficacia immediata i nuovi criteri per il calcolo della prestazione energetica e per il rilascio della (dell'attestato di) certificazione energetica.

In conclusione, sulla base di quanto fin qui ritenuto, sembra possibile affermare:

- che il D.lgs. n. 115 del 2008 non contiene le Linee Guida Nazionali ("definitive") di cui all'art. 6 comma 9 del D.lgs. n. 192 /2005 ma ha solo precisato il contenuto dell'attestato di certificazione energetica;
- che dal 4 luglio 2008 agli atti di cui all'art. 6 comma 3 continuerà ad essere allegato l'AQE e non invece l'ACE dal momento che resta in vigore la disciplina transitoria di cui all'art. 11 comma 1 *bis* del D.lgs. n. 192 /2005;
- che anche a voler intendere l'art. 18 comma 6 e l'allegato III del decreto n. 115/2008 come linee guida nazionali "provvisorie", è certamente possibile allegare attestati di qualificazione energetica rilasciati fino al 3 luglio 2008 (essendo la nuova disciplina entrata in vigore dal 4 luglio); sembra comunque possibile allegare attestati di qualificazione energetica rilasciati dal 4 luglio 2008, sulla base dell'art. 11 comma 1 *ter* del D.lgs. n. 192/2005 che, circa la durata dell'efficacia di tali attestati pari a dodici mesi dall'emanazione delle linee guida, non distingue tra gli attestati di qualificazione rilasciati prima o dopo l'emanazione di queste ultime. Fermo restando l'ulteriore necessario approfondimento della questione innanzi evidenziata, relativa alla modifica del contenuto del documento AQE con efficacia immediata dal 4 luglio.

ACQUIESCENZA NEL PROCESSO TRIBUTARIO

Con la definizione dei processi verbali di constatazione il Governo ha creato uno strumento deflativo su misura per quanti, alle prese con le contestazioni del Fisco, ritengono opportuno "incassare" immediatamente i benefici della riduzione delle sanzioni. La nuova metodologia di accordo con il Fisco, quindi, si affianca all'accertamento con adesione e all'omessa impugnazione.

Il principale vantaggio riscontrabile con l'adesione al contenuto integrale del processo verbale di constatazione è ravvisabile nel dimezzamento della misura delle sanzioni ordinariamente dovute nei casi di accertamento con adesione e omessa impugnazione. Pertanto, l'anticipazione della chiusura della posizione mediante il nuovo istituto determina l'applicazione delle sanzioni in misura pari al 12,50% del minimo di legge

(Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 - pubblicato in Gazzetta Ufficiale 25 giugno 2008, n. 147)

CONTI CORRENTI DEDICATI DEI PROFESSIONISTI

Per effetto degli interventi operati con il D.L. 112/2008, l'esercizio dell'attività professionale è stato svincolato da una serie di obblighi strumentali che, di fatto, ne compromettevano l'esercizio stesso. Il riferimento è all'abrogazione delle norme contenute nell'art. 35, cc. 12 e 12-bis D.L. 223/2006 che avevano introdotto l'obbligo per i professionisti della tenuta di uno o più conti correnti dedicati nel quale dovevano transitare tutte le movimentazioni finanziarie inerenti l'attività di lavoro autonomo e il divieto di riscuotere compensi in denaro contante.

CAPITAL GAIN

L'art. 3 del D.L. 112/2008 prevede una detassazione del capital gain a condizione che sia effettuato il reinvestimento della plusvalenza. La norma prevede l'esenzione da tassazione della plusvalenza di cessione delle partecipazioni qualificate e non qualificate, detenute da almeno 3 anni in società di capitali e di persone commerciali che sono costituite da non più di 7 anni a condizione che si proceda entro il biennio successivo al conseguimento della plusvalenza stessa al reinvestimento in società commerciali, che svolgano la medesima attività della società le cui partecipazioni sono state cedute.

EFFICIENZA ENERGETICA

Il decreto legislativo sull'efficienza energetica emanato in attuazione della direttiva 2006/32/Ce prevede l'allineamento dell'Italia alle regole di risparmio energetico e passerà attraverso quattro direttrici: incentivi, semplificazione normativa, specifiche per il settore pubblico e la qualificazione dei servizi energetici. In particolare l'installazione di pannelli termici e fotovoltaici di dimensioni contenute rientreranno tra gli interventi di manutenzione ordinaria, quindi non soggetti alla normativa "Dia". Inoltre, le delibere condominiali per gli interventi di contenimento del consumo energetico potranno essere approvate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea. Infine, la costruzione e l'esercizio di impianti di cogenerazione ad alto rendimento sarà soggetta a una autorizzazione regionale unica.

D. Lgs. 30.05.2008 n. 115

CHIUSURA FERIALE DEL DIPARTIMENTO FINANZE – PROROGA DEI TERMINI

Sul sito del Dipartimento delle Finanze è stato pubblicato il DPCM che proroga le scadenze fiscali e previdenziali tra il 1.08.2008 e il 20.08.2008. In quest'ultima data scade il termine per la chiusura dei pagamenti rinviati con i modelli F24
www.finanze.gov.it

Dal notiziario On-line del CNN

1 luglio	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa DELIBERAZIONE 25 giugno 2008 (n.16530). (GU n. 151 del 30 giugno 2008) Modificazioni al regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina dei mercati, adottato con delibera n. 16191 del 29 ottobre 2007.
-----------------	--

2 luglio	<p>Garante per la protezione dei dati personali PROVVEDIMENTO 19 giugno 2008 (GU n. 152 del 1 luglio 2008) Semplificazioni rispetto a trattamenti di dati per finalità amministrative e contabili</p> <p>Studio n. 15-2008/I Rimozione della causa di scioglimento della società e l'efficacia della deliberazione di revoca SOMMARIO: Premesse; 1. Ambito di applicazione dell'art. 2487 <i>ter</i> c.c.: le società in liquidazione al 1° gennaio 2004; 2. Ambito temporale di applicazione della disciplina della revoca dello stato di liquidazione: l'efficacia degli adempimenti pubblicitari, l'apertura della fase di liquidazione ed il <i>dies a quo</i>; 3.... (segue) La rimozione della causa di scioglimento prima dell'apertura della fase di liquidazione; 4....(segue) L'errato accertamento della causa di scioglimento; 5.(segue) Il <i>dies usque ad quem</i>; 6. La delibera di revoca dello stato di liquidazione e la sua efficacia; 7. In particolare la causa di scioglimento determinata dalla riduzione del capitale sociale; 8. La rimozione della causa di scioglimento operando sul capitale: la contestuale sottoscrizione dell'aumento; 9 (segue) ed operando "fuori capitale"; 10. L'interesse dei soci a vincolare i nuovi apporti all'efficacia della revoca di liquidazione; 11.(segue) Tutelabilità dell'interesse dei soci operando sul capitale; 12 (segue) ed operando "fuori capitale"; 13. Il possibile effetto immediato della delibera</p>
4 luglio	<p>■ Studi Civiltistici Studio n. 177-2008/C La successione dei fratelli naturali Sommario: 1.Introduzione. 2.L'impianto normativo e l'intervento ripetuto della Corte Costituzionale. 3. La progressiva evoluzione del quadro assiologico in tema di parentela naturale. 4. Rappresentazione e parentela naturale in linea retta. 5. Successione tra fratelli naturali. 6. I figli (anche naturali) dei fratelli naturali del defunto. 7. Il concorso degli ascendenti e del coniuge con fratelli e sorelle del defunto: limiti in considerazione della filiazione naturale. 8. Effetti della rinuncia all'eredità intestata in ipotesi di concorso di altri successibili con fratelli e sorelle (anche naturali). 9. Conclusioni.</p>
7 luglio e 10 luglio	<p>■ Prassi Ministero dell'Economia e delle Finanze Rilevazione dei tassi effettivi globali medi. Periodo di rilevazione: 1° gennaio-31 marzo 2008. Applicazione dal 1° luglio fino al 30 settembre 2008. DECRETO 4 luglio 2008 (GU n. 159 del 9-7-2008)</p>
8 luglio	<p>Presidente del Consiglio dei Ministri DECRETO 30 giugno 2008 (GU n. 157 del 7-7-2008) Termine per la rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni. La redazione della perizia giurata di stima nonché il versamento della prima o unica rata delle imposte sostitutive di cui all'art. 2, comma 2, secondo e terzo periodo, del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, e successive modificazioni, possono essere effettuati entro il 20 luglio 2008, senza alcuna maggiorazione. 2. Restano comunque fermi i termini previsti per il versamento delle rate successive alla prima.</p>
10 luglio	<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (GU n. 154 del 3-7-2008) Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE.</p>
11 luglio	<p>Studio n. 175-2008/C Edificazione su suolo comune da parte del comunista senza il consenso degli altri 1. Premessa: inquadramento della fattispecie al vaglio. 2 Evoluzione della giurisprudenza. 3.Approfondimento in termini problematici dell'orientamento giurisprudenziale più recente. 4. Riflessioni critiche a margine dell'orientamento della Giurisprudenza in tema di costruzione su suolo comune da parte di taluno dei comunisti senza il consenso degli altri. 5. Riflessi sulla circolazione giuridica dell'immobile e rimedi a disposizione del notaio rogante.</p>
16 luglio	<p>Presidente del Consiglio dei Ministri DECRETO 6 maggio 2008 (GU n. 164 del 15-7-2008) Approvazione del «Modello unico digitale per l'edilizia»</p>
21 luglio	<p>Studio 1-2008/A Il trust in Francia: prime osservazioni sulla legge francese istitutiva della "fiducia", n. 2007-211 del 19 febbraio 2007 In Francia è stato recentemente disciplinato il contratto di fiducia, con apposita modifica del codice civile. L'istituto è stato introdotto con l'intento di regolamentare, con norme di diritto interno, fattispecie per le quali è frequente il ricorso al trust: le numerose restrizioni previste – soprattutto per quanto concerne soggetti e finalità - sembrano però destinate a limitare le possibilità di successo del nuovo contratto.</p>
22 luglio	<p>Ministero dell'Economia e delle Finanze Comunicato (GU n. 169 del 21-7-2008) Saggio degli interessi da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali Ai sensi dell'art. 5, comma 2, del decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, si comunica che per il periodo 1° luglio-31 dicembre 2008 il saggio d'interesse di cui al comma 1 dello stesso articolo, al netto della maggiorazione ivi prevista, è pari a 4,10 per cento.</p> <p>Garante per la protezione dei dati personali AUTORIZZAZIONE 19 giugno 2008 (GU n. 169 del 21-7-2008 - Suppl. Ordinario n.175) Autorizzazione al trattamento dei dati sensibili da parte dei liberi professionisti. (Autorizzazione n. 4/2008).</p>
24 luglio	<p>Compilazione Adempimento Unico: aggiornamento dei codici delle agevolazioni E' stata pubblicata l'ultima versione della tabella dei codici delle agevolazioni da utilizzare per la compilazione dell'adempimento unico; la tabella in questione sostituisce quella già pubblicata in <i>CMN Notizie</i> del 19 giugno 2008. L'aggiornamento della tabella è disponibile anche dalla RUN>Informatica>Adempimenti Telematici>Adempimento Unico</p>
28 luglio	<p>□ Legislazione LEGGE 24 luglio 2008, n. 125 (GU n. 173 del 25 luglio 2008, articolo estratto) Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 maggio 2008, n. 92, recante misure urgenti in materia di sicurezza pubblica.</p>

	<p>La norma contenuta nell'articolo 5 del decreto legge "sulla sicurezza" 23 maggio 2008, n. 92, convertito in legge n. 125/2008 pubblicata sulla G.U. n. 173, sanziona con l'arresto e la confisca la cessione di immobili a stranieri irregolari (vedi in CNN Notizie del 27 maggio 2008 e le prime riflessioni di E. Calò in CNN Notizie del 5 giugno 2008).</p> <p>□ Legislazione LEGGE 24 luglio 2008, n. 126 (GU n. 174 del 25 luglio 2008) Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, recante disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie. <i>Esonero dell'ICI sulla prima casa (art. 1);</i> <i>Disciplina la rinegoziazione dei mutui prima casa (art. 3)</i> <i>Detassazione degli straordinari nel privato (art. 2).</i></p>
--	--

Risposte dell'Ufficio Studi ai quesiti posti da notai

<p>Quesito n. 5804-2004/C</p>	<p> Rettifica notarile di sentenza giudiziale: esclusione</p> <p>E' stato chiesto se sia possibile procedere alla rettifica con atto notarile, anziché con la procedura delineata dall'art. 287 e 288 ss. c.p.c., di una sentenza giudiziale che abbia riportato in modo errato alcuni dati catastali già erroneamente indicati nella scrittura privata da cui è scaturito il giudizio. L'Ufficio ha espresso parere assolutamente negativo.</p> <p>La formulazione dell'art. 287 ss. c.p.c., nella parte in cui ammette che le sentenze "possono" essere corrette dallo stesso giudice che le ha emesse, non sembra alludere ad una alternatività nell'utilizzo della forma di correzione (atto pubblico notarile o sentenza), quanto invece alla facoltà riconosciuta dall'ordinamento alle parti in causa, di porre in essere una mera correzione del provvedimento del giudice in alternativa all'impugnazione della sentenza; se infatti non esistesse la disciplina dettata dagli articoli citati, non resterebbe alle parti che ricorrere all'impugnazione.</p> <p>Pare dunque assolutamente da escludere la possibilità che la correzione di una sentenza possa avvenire nelle forme dell'atto notarile di rettifica anziché in quelle di cui al procedimento richiamato.</p>
<p>Quesito n. 103-2008/I</p>	<p>Assegnazione a titolo gratuito di azioni in favore di terzi non soci</p> <p>Presentatosi il caso di una SpA che vorrebbe inserire nello statuto una norma che preveda l'attribuzione di azioni a titolo gratuito a favore di terzi (Enti Pubblici e Società) che contribuiscano al conseguimento dell'oggetto sociale, delegando all'Organo di Amministrazione la individuazione di detti Enti e la misura delle azioni da attribuire, è stato chiesto: se sia possibile inserire nello statuto la clausola richiesta e, se la risposta è positiva, in che modo; quale sarebbe la categoria di azioni da emettere (ordinarie o altro); quando sia possibile eseguirla e se sia delegabile all'Organo di Amministrazione.</p> <p>L'Ufficio ha premesso che normativamente è prevista soltanto la attribuzione di azioni da assegnare gratuitamente ai prestatori di lavori ai sensi dell'art. 2349 C.C. ed ha risposto che tale fattispecie potrebbe astrattamente essere realizzata in due modi differenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il primo consiste in un aumento di capitale a pagamento, caratterizzato da una ripartizione non proporzionale delle azioni di nuova emissione, che dovrebbero in parte essere assegnate a soggetti terzi non conferenti; - il secondo, invece, si fonda su un aumento gratuito del capitale, da realizzare mediante l'utilizzazione di utili o riserve disponibili a copertura delle azioni di nuova emissione da assegnare gratuitamente a terzi. <p>Va osservato che la derogabilità del principio di assegnazione proporzionale delle azioni in sede di aumento di capitale gratuito non è, tuttavia, pacificamente ammessa in dottrina; quand'anche si acceda alla tesi che ritiene ammissibile la deroga - all'unanimità - al principio di proporzionalità dell'attribuzione delle azioni, a seguito di un aumento di capitale tanto a pagamento, quanto gratuito, appare tuttavia difficile sostenerne la delegabilità all'organo amministrativo (in quanto ciò implica una rinuncia preventiva e generica a diritti soggettivi dei soci).</p> <p>In conclusione, sembra doversi escludere la possibilità di inserire nello statuto sociale la clausola proposta; al più, potrà valutarsi la possibilità, non del tutto pacifica in dottrina, di adottare la relativa deliberazione all'unanimità, nel rispetto delle disposizioni applicabili ai soggetti pubblici coinvolti.</p>
<p>Quesito n. 61-2008/T</p>	<p>In tema di «Accordi di reintegrazione della legittima - Trattamento fiscale».</p> <p>Tenuto conto che la donazione è un anticipo di successione, è stato chiesto se possa valere anche in caso di integrazione a seguito di donazione, quanto è previsto dal T.U Successioni e donazioni (all'art.43 D.P.R. 31 ottobre 1990 n.346) e cioè che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nelle successioni testamentarie l'accordo degli eredi diretto ad integrare le quote dei legittimari è opponibile alla finanza per escludere l'imposizione in base al testamento (Trib. Napoli 16/02/1977); - i trasferimenti immobiliari posti in essere per integrare i diritti dei legittimari lesi dal testamento sono assoggettati alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale. <p>L'atto, previsto dall'art.43 del D.P.R. 346/90 non configura né una transazione, né una novazione, né un negozio divisorio. Essa è, al pari del testamento, uno dei presupposti per l'applicazione delle imposte derivanti dalla successione ed ha l'effetto di ricomprendere l'erede praetermesso o lesa nella comunione ereditaria, nella <i>pars</i> quota ideale convenuta.</p> <p>Conseguentemente, l'atto di integrazione della quota di legittima in esame non può andare oltre il riconoscimento, totale o parziale, della <i>pars</i> quota spettante al legittimario pretermesso e, solo come tale, sconta l'imposta di registro fissa, ma non può avere un contenuto di trasferimento reale di proprietà di beni, perché in tal caso, a seconda della configurazione civilistica dell'atto, ci troveremo di fronte ad un atto di transazione (con imposizione proporzionale di registro) o ad un atto di stralcio di quota divisionale (con l'imposizione più lieve prevista per le divisioni).</p>

	<p>Il combinato disposto degli artt.30 e 43 del TUS e la posizione topografica dell'art.43 nel capo VI, che, come sopra evidenziato, detta norme particolari per le successioni testamentarie, conduce alla conclusione che tale atto non sia utilizzabile nella fattispecie prospettata dal quesito, per l'impossibilità di una interpretazione analogica di una norma fiscale, dettata, come nel caso dell'art.40 TUS, per una ben determinata fattispecie, vale a dire la tassazione delle successioni testamentarie.</p> <p>Per ricomprendere anche la donazione nel meccanismo della reintegrazione di legittima su esposto si potrebbero percorrere le seguenti strade alternative:</p> <p>a) nel caso in cui il soggetto, beneficiario in vita dal <i>de cuius</i>, mediante la donazione, sia un soggetto tenuto alla collazione, si potrebbe realizzare lo scopo richiesto dal quesito proposto (reintegrazione della quota di legittimari lesi, attraverso strumenti giuridici assoggettati ad un trattamento fiscale il meno gravoso possibile), applicando, in sede divisionale, l'istituto della collazione; tenendo conto, a tal fine, della circostanza che, nel caso in cui oggetto della donazione siano beni immobili, la stessa potrà essere effettuata, a norma dell'articolo 746 codice civile, a scelta del conferente, o imputandone il valore alla propria porzione; oppure, come nel caso che qui ci occupa, rendendo il bene stesso in natura.</p> <p>b) ove, viceversa, il donatario non rientri fra i soggetti tenuti alla collazione, ai sensi del citato articolo 737 c.c., si potrebbe fare ricorso all'istituto della transazione, attraverso la quale, i coeredi, facendosi reciproche concessioni, possono prevenire le vicende giudiziarie, alle quali andrebbero incontro, in caso di lesione della quota di legittima.</p> <p>Sotto il profilo tributario, il trattamento fiscale della transazione varia, a seconda degli effetti giuridici che essa produce.</p>
<p>Quesito n. 744-2007/C</p>	<p>Revoca della procura e irricevibilità dell'atto</p> <p>E' stato posto un quesito in tema di revoca della procura, la cui risposta è stata l'occasione per l'Ufficio per affermare e chiarire i seguenti principi.</p> <p>La revoca della procura è l'ipotesi principale di cessazione della rappresentanza.</p> <p>L'art. 1723 c.c., in tema di mandato, al primo comma, dispone che il mandato è revocabile, ma che, se era stata pattuita l'irrevocabilità, il mandante "risponde dei danni, salvo che ricorra una giusta causa"; lo stesso articolo, al secondo comma, prevede che "il mandato conferito anche nell'interesse del mandatario o di terzi non si estingue per revoca da parte del mandante, salvo che sia diversamente stabilito o ricorra una giusta causa di revoca".</p> <p>Bisogna distinguere tra</p> <p>a) la procura irrevocabile e la procura <i>in rem propriam</i>: può essere sempre revocata, salvi i danni per giusta causa;</p> <p>b) la procura in rem propriam (cioè rilasciata anche nell'interesse del rappresentante o di terzi) non è soggetta a revoca, salvo diversa pattuizione o l'esistenza di una giusta causa.</p> <p>Può quindi affermarsi che il procuratore <i>in rem propriam</i> sia maggiormente tutelato rispetto al procuratore di procura irrevocabile, al fine di sottostare alla revocabilità della procura.</p> <p>L'art. 1723 c.c. è stato formulato in tema di mandato, ma nel silenzio del codice la stragrande maggioranza della dottrina, sostenuta anche da un certo orientamento ormai datato della Cassazione, ritiene che l'art. 1723 c.c. sull'irrevocabilità del mandato <i>in rem propriam</i> trovi applicazione anche per la procura.</p> <p>Nel caso specifico sottoposto all'esame dell'Ufficio, il contratto effettuato direttamente dai mandanti si concretizza in un sostanziale negozio di revoca della precedente procura. E' evidente che il notaio incaricato della ricezione dell'atto che sostanzia la revoca della precedente procura, deve diligentemente esporre alle parti tutte le possibili conseguenze di un atto di revoca privo di giusta causa, ma è certo che il compimento dell'atto non in grado di rendere applicabile l'art. 28 n. 3 della legge notarile, perché rappresenta l'esercizio della libertà di revoca della precedente procura.</p>
<p>Quesito n. 133-2008/I</p>	<p>Partecipazione di associazione senza fini di lucro in associazione temporanea di imprese</p> <p>E' stato chiesto se sia possibile per un'associazione (istituzionalmente senza fini di lucro), avente come attività propria la tutela dei minori nelle sue forme più varie, costituire con una cooperativa, operante in settore analogo, un'associazione temporanea di impresa al fine di partecipare ad un bando comunale per l'assegnazione di un pubblico appalto.</p> <p>L'Ufficio ha premesso che in linea generale le associazioni, anche quelle non riconosciute e, pertanto, prive di personalità giuridica, sono comunque soggetti giuridici ed hanno, quindi, una capacità giuridica e di agire piena, la quale si estende a tutti i rapporti disciplinati dall'ordinamento, ad eccezione di quelli che richiedono necessariamente l'esistenza di una persona fisica.</p> <p>Quanto alla possibilità di costituire un'associazione temporanea di imprese, ha rilevato che le ATI, nonostante il <i>nomen iuris</i>, costituiscono una categoria contrattuale di tipo non associativo, in quanto sono prive di soggettività (è, infatti, un accordo per la realizzazione di un affare complesso, mantenendo la propria autonomia operativa, costituisce, quindi, uno strumento per l'esercizio di una attività di impresa).</p> <p>E' ritenuto ammissibile l'esercizio di attività imprenditoriali da parte degli enti del Libro I del codice civile, in quanto tale esercizio può soddisfare i fini ideali perseguiti dall'associazione, sempre che i proventi eventualmente conseguiti con lo svolgimento dell'attività economica vengano destinati agli scopi dell'associazione, e non invece distribuiti tra gli associati.</p> <p>Non sembrano, pertanto, sussistere ostacoli alla possibilità per un'associazione senza fini di lucro di partecipare ad un'associazione temporanea di imprese.</p> <p>Quanto al quesito se un'associazione temporanea di cui faccia parte un'associazione senza fini di lucro possa essere utilizzata per la partecipazione ad un appalto pubblico, per quanto l'art. 34 d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, contenente il "Codice dei contratti pubblici" stabilisca che sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento dei contratti pubblici esclusivamente gli imprenditori, persone fisiche o società, eventualmente raggruppati in consorzi ed ATI, non sembra, che il riferimento testuale a imprenditori individuali o società impedisca la partecipazione agli appalti</p>

	<p>pubblici agli imprenditori collettivi non societari, quali le associazioni che svolgono attività economica imprenditoriale (la dottrina ammette, infatti, l'applicazione piena dello statuto dell'imprenditore laddove vi sia, in concreto, esercizio di attività di impresa, a prescindere dalla veste giuridica del soggetto cui essa è imputabile).</p> <p>Inoltre il termine «imprenditore» all'interno del d.lgs. 163/2006 non ha necessariamente il significato tecnico ad esso attribuito dall'art. 2082 c.c. di soggetto che "esercita professionalmente un'attività economica organizzata" (lo si evince dal comma 19 dell'art. 3, d.lgs. 163/2006, contenente le "definizioni" delle espressioni impiegate nell'intero provvedimento normativo).</p> <p>La conclusione è stata che anche in caso di associazione temporanea di imprese alla quale partecipi un'associazione senza scopo di lucro, sembrano sussistere i requisiti richiesti dal d.lgs. 163/2006 per la partecipazione ai pubblici appalti.</p>
<p>Quesito n. 350-2008/C</p>	<p>Concessione edilizia. Varianti non autorizzate. Vincolo paesaggistico. Comerciabilità.</p> <p>E' stato chiesto se sia commerciabile un fabbricato costruito in forza di concessione edilizia, con successive varianti, quest'ultime, ricadendo il fabbricato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non sanate.</p> <p>L'Ufficio si è soffermato sul concetto di variante, chiarendo che altro non è se non un atto sostanzialmente confermativo della concessione/permesso, che autorizza modificazioni soprattutto qualitative e di limitata consistenza, in relazione - di regola - a necessità sopravvenute nel corso della costruzione.</p> <p>Ha quindi fatto cenno alla giurisprudenza che ha trattato della differenza tra variante "essenziale" e variante "minore", in relazione alla loro rilevanza. Il grado di differenza che passa tra l'opera prevista nel programma abilitativo e l'opera realizzata si può esprimere, a seconda della misura della differenza e della qualità dell'opera nuova prodotta, in "totale difformità", in "parziale difformità", in "variazione essenziale". A seconda della maggiore o minore divergenza, si applicano sanzioni maggiori o minori.</p> <p>Sotto il profilo della commercializzazione la dottrina è pervenuta alla conclusione che la parziale difformità e la variazione essenziale non incidano in materia di circolazione degli immobili, la quale resterebbe interessata soltanto dall'intervento edilizio qualificabile come totale o assoluta difformità, (intervento disciplinato prima dall'art. 7 della legge n. 47 del 1985, ed attualmente dall'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 2001).</p> <p>Solo la totale difformità equivale ad una mancanza di permesso di costruire ed è da valutare alla stessa stregua di un abuso primario per mancanza di permesso di costruire.</p> <p>La costruzione in "totale difformità" dalla concessione edilizia può derivare:</p> <ol style="list-style-type: none"> dalla esecuzione di un corpo autonomo, dall'effettuazione di modificazioni con opere interne o esterne tali da comportare un intervento che abbia rilevanza urbanistica (in quanto incidente sull'assetto del territorio, aumentando il cosiddetto carico urbanistico), dal mutamento di destinazione di uso di un immobile preesistente, allorché esso non sia puramente funzionale ma si realizzi attraverso opere strutturali implicanti una totale modificazione rispetto al preesistente e al previsto (urbanisticamente rilevante secondo l'art. 8 della legge n. 47/1985). <p>Quindi, ai fini della commercializzazione dell'immobile occorre domandarsi se le modifiche/varianti intervenute sull'immobile (e non sanate) possano essere ricondotte alla categoria di totale difformità.</p> <p>Il legislatore ha previsto che per aversi variazione essenziale l'aumento dimensionale deve essere consistente e deve essere valutato non di per se stesso ma in relazione al progetto approvato (tale precisazione è stata intesa in senso restrittivo dalle regioni, a cui è rimessa l'individuazione in concreto delle ipotesi di variazione essenziale: la consistenza delle difformità è stata indicata, per solito, in una percentuale della cubatura o della superficie di pavimento non superiore al dieci, quindici per cento rispetto alle quantità del progetto e secondo percentuali decrescenti rispetto alla maggiore entità del progetto.</p> <p>Laddove invece la variazione essenziale venga effettuata su un immobile sottoposto a vincolo l'intervento edilizio realizzato è considerato realizzato in totale difformità, e ciò con tutte le conseguenze che ne derivano ai fini della commerciabilità dell'immobile.</p>
<p>Quesito n. 130-2008/I</p>	<p>Riduzione del capitale di s.p.a. con rimborso della partecipazione ad un socio mediante attribuzione di bene del patrimonio sociale</p> <p>E' stato chiesto se sia possibile realizzare la fattispecie dell'uscita di un socio da una SpA, con riduzione il capitale sociale ex art. 2445, rimborsando le azioni di un solo socio mediante assegnazione di un bene facente parte del patrimonio sociale.</p> <p>Sul problema della riduzione reale "targata", volta a favorire il disimpegno del socio nei confronti della società, si è recentemente data una risposta positiva in materia di SRL: è ammissibile, al fine di realizzare un <i>exit</i> concordato tra i soci di una SRL, senza ricorrere a negozi di cessione delle quote, procedendo ad una riduzione volontaria del capitale sociale con annullamento soltanto della partecipazione di un socio e restituzione del conferimento.</p> <p>In questa ipotesi di riduzione volontaria del capitale sociale per l'esecuzione occorre attendere il termine di novanta giorni per l'opposizione dei creditori.</p> <p>Si tratta, peraltro, di un'ipotesi di <i>exit</i> del socio che si differenzia sia dal recesso che dalla cessione della partecipazione.</p> <p>La questione, affrontata con riguardo alla SRL, sembra avere identica soluzione anche laddove, si tratti di SPA, stante la sostanziale identità, per questi profili, della disciplina della riduzione reale (art. 2445 c.c.).</p> <p>Quanto all'ulteriore questione, relativa alla liquidazione del socio attraverso assegnazione di un bene facente parte del patrimonio sociale, non sembra sussistano dubbi in ordine alla sua ammissibilità, posto che l'art. 2445, c.c. prevede che la riduzione può avvenire, oltre che con la liberazione dei soci dall'obbligo dei versamenti ancora dovuti, mediante rimborso del capitale.</p>

	<p>Tale rimborso non deve necessariamente avvenire in denaro, potendosi provvedere anche con attribuzione di beni, il cui valore, tuttavia, non deve esser superiore al conferimento del socio e dunque al valore nominale della sua partecipazione, che in tal modo viene infatti liquidata.</p>
<p>Quesito n. 90-2008/T</p>	<p>Agevolazione "prima casa": acquisto box di pertinenza immobile acquistato senza agevolazione</p> <p>E' stato chiesto se, nel caso di acquisto da società costruttrice di box pertinenziale ad un immobile abitativo acquistato con l'applicazione delle imposte in misura ordinaria, sia possibile usufruire delle agevolazioni c.d. "prima casa" assoggettando il trasferimento ad IVA con l'aliquota del 4%.</p> <p>A sostegno dell'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" nel caso di specie, sono state richiamate le circolari n. 19/E 2001 (in particolare par. 2.2) e 38/2005 (par. 7 e ss).</p> <p>Infatti nella circolare 19/E citata, l'Agenzia, per ragioni di equità sostanziale, aveva ritenuto applicabile l'agevolazione nelle ipotesi di trasferimento con atto separato di pertinenza di una casa di abitazione acquistata prima del 22 maggio 1993, ma non oltre il 22 aprile 1982, da impresa costruttrice, senza applicazione della specifica aliquota IVA ridotta prevista per la c.d. " prima casa".</p> <p>L'Ufficio ha tuttavia concluso per l'inapplicabilità dell'agevolazione nel caso di specie.</p>
<p>Quesito n. 138-2008/I</p>	<p>Acquisto di quote di società consortile da parte di società semplice</p> <p>E' stato chiesto se sia ammissibile l'acquisto, da parte di una società semplice di quote di una società consortile a responsabilità limitata,</p> <p>La risposta dell'Ufficio è stata nel senso dell'inammissibilità, da parte di una società semplice, di acquistare quote di una società consortile a responsabilità limitata: presupposto indefettibile per la partecipazione ad un consorzio è, infatti, la qualità di imprenditore commerciale, e tale requisito deve permanere durante lo svolgimento del contratto, in quanto un'eventuale cessazione determinerebbe il venir meno della ragione della stessa partecipazione al contratto associativo.</p> <p>Alle stesse conclusioni si può giungere anche per le società consortili, che, pur adottando la struttura organizzativa ed il regime di responsabilità propri delle società commerciali, da queste ultime si differenziano per il mancato svolgimento di un'attività imprenditoriale autonoma, e per la mancanza del fine di lucro, proponendosi esse, infatti, di disciplinare o di svolgere determinate fasi delle rispettive imprese.</p> <p>Non potendo la società semplice acquisire la qualità di imprenditore commerciale, non sussistono i presupposti per l'acquisto della qualità di socio.</p>
<p>Quesito n. 122-2008/T</p>	<p>In tema di «Regime fiscale di decreto di trasferimento a favore del terzo proprietario»</p> <p>E' stato chiesto di verificare il regime fiscale cui assettare il "decreto di trasferimento" emesso dal giudice delle esecuzioni a seguito della vendita senza incanto di un immobile ipotecato all'esito della quale risulta assegnatario del bene il terzo proprietario esecutato.</p> <p>In questo caso il soggetto assegnatario del bene coincide con il soggetto che ne era proprietario al momento della vendita.</p> <p>Ai fini fiscali si può sostenere che il "cd. decreto di trasferimento" emesso dal giudice delle esecuzioni, non determinando nella specie un trasferimento, ma solo la conferma del titolo di acquisto sconterà l'imposta di registro nella misura fissa ai sensi dell'art.8, comma 1, lett. d) della tariffa parte prima allegata al d.p.r. n.131/1986.</p> <p>L'annotazione ai fini dell'imposta ipotecaria comporterà l'applicazione del tributo in misura fissa in forza dell'art.14 della tariffa allegata al d.lgs. n.347/1990; infine, ai sensi dell'art.10, secondo comma del medesimo d.lgs., la voltura del predetto decreto in quanto non importa trasferimento di beni immobili implicherà l'applicazione dell'imposta catastale in misura fissa.</p>
<p>Quesito n. 136-2008/I</p>	<p>Associazione non riconosciuta, disciplina sulle ONLUS e delle associazioni di promozione sociale</p> <p>E' stato chiesto se un'associazione non riconosciuta che intende qualificarsi di "promozione sociale" ex Legge 7.12.2000 n.383, possa chiedere di essere riconosciuta come ONLUS in presenza dei requisiti previsti dal D.Lgs. 4 dicembre 1997 n.460, ovvero se la qualifica di associazione di promozione sociale costituisca un impedimento per richiedere l'inserimento nelle anagrafi delle ONLUS.</p> <p>L'Ufficio ha risposto che la Legge 383/2000 ed il D.Lgs. 460/1997 non prevedono requisiti e situazioni tra loro incompatibili, appare, dunque, possibile che un ente adotti tanto le clausole richieste per la qualifica di associazione di promozione sociale, quanto quelle richieste per le ONLUS.</p> <p>Al tempo stesso, non sembra che la qualifica di associazione di promozione sociale sia di ostacolo per l'adozione della qualifica di ONLUS.</p> <p>Ha quindi concluso che non sembra esistere una norma che impedisca espressamente ad un'associazione di promozione sociale di essere qualificata altresì ONLUS.</p>
<p>Quesito n. 124-2008/T</p>	<p>In tema di «Agevolazioni "prima casa" - Alienazione dell'immobile nel quinquennio - Trasferimento della residenza all'estero - riacquisto infrannuale di immobile in Italia».</p> <p>E' stato posto il caso di un cittadino che acquista un immobile in Italia fruendo delle agevolazioni "prima casa" e che prima dei cinque anni decide di alienarlo per trasferirsi all'estero, iscrivendosi all'AIRE ed è stato chiesto se la dichiarazione resa all'atto dell'acquisto di voler "<i>adibire l'immobile a propria abitazione principale</i>" implica l'obbligo per l'acquirente di ristabilire la propria residenza in Italia.</p> <p>Nell'ultimo capoverso della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, prima parte, allegata al D.P.R. n. 131/1986 si legge che è possibile evitare la decadenza dai benefici fiscali attraverso il riacquisto, entro un anno dalla predetta alienazione, di altro immobile "<i>da adibire a propria abitazione principale</i>".</p> <p>L'Ufficio ha sottolineato che anche se a seguito dei numerosi interventi che hanno provveduto a modificare a più riprese la disciplina in tema di agevolazioni cosiddette "prima casa", la normativa attualmente vigente non richiede più che l'acquisto effettuato con i benefici di cui trattasi abbia ad oggetto un immobile da adibire di fatto a propria abitazione, viceversa, per evitare la decadenza dalle agevolazioni in parola non è sufficiente acquistare entro l'anno dall'alienazione un immobile destinato strutturalmente ad abitazione, essendo invece indispensabile che l'acquirente lo utilizzi effettivamente</p>

	<p>come proprio alloggio.</p> <p>Inoltre la disposizione di cui alla nota II-<i>bis</i> relativa al riacquisto infrannuale, non distingue l'ipotesi di riacquisto da parte di cittadino residente in Italia da quella di cittadino emigrato all'estero e non riserva a tale ultima fattispecie un differente trattamento.</p> <p>Le conclusioni raggiunte parrebbero altresì confermate da una recente risoluzione ministeriale in tema di imponibilità delle plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67, comma 1, lettera b) del Tuir, in cui l'Amministrazione finanziaria ha escluso la possibilità di qualificare come <i>abitazione principale</i> un immobile ceduto da cittadini non residenti, in quanto "la circostanza che questi risiedono all'estero esclude infatti che l'immobile posseduto in Italia possa essere considerato dimora abituale".</p>
--	--

Dalla Lista Sigillo

1 luglio	<p>A.RUGGERICANNATA ha scritto: ha scritto: mi permetto di inviare il testo della relazione da me tenuta il 5 giugno 2008 a caltagirone. molti dei quesiti posti sulla lista, quali ad esempio, chi possa rilasciare l'aque non di fine lavori o la diversa tipologia degli aque, me li sono posti anch'io e ho cercato di dare un mio ordine ai problemi posti dalla disciplina che appare per molti versi oscura e tecnica.</p>
1 luglio	<p>V.Terracina ha trasmesso un suo studio volto ad esprimere quali sono le ragioni per le quali è necessario allegare l'ACE anche agli atti traslativi di box auto.</p>
1 luglio	<p>Alcune considerazioni in ordine all'abrogazione dell'art. 13 del DM 37/2008:</p> <p>All'indomani dell'entrata in vigore del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dell'ART. 13 di detto decreto, avevo avuto modo di osservare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che con l'inciso "l'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza .." contenuto nell'art. 13 suddetto, lungi dall'introdurre una garanzia che già sussisteva in capo al venditore in relazione alle norme generali, si era voluto dare maggiore risalto, rispetto al passato, allo "status" degli impianti, aspetto che era stato sin troppo sottovalutato nella contrattazione immobiliare. - che l'art. 13 del "D.M. 37/2008", pertanto, non aveva aggiunto nulla di nuovo, sul "piano sostanziale" a quanto già era stabilito dalle disposizioni in vigore sino al 26 marzo 2008, mentre aveva innovato, rispetto al passato, con riguardo al "piano documentale" ossia alle "modalità redazionali" dei contratti traslativi - che ciò che l'art. 13 imponeva, non era tanto una garanzia che già sussisteva, ma la "regolamentazione" di detta garanzia, con la conseguente evidenziazione in atto dello "status" degli impianti, di modo che l'acquirente avesse una completa cognizione del bene che andava ad acquistare. - Ma se questa era la effettiva portata che si doveva riconoscere alla disposizione dell'art. 13 del D.M., bisogna ora, coerentemente, affermare che la sua abrogazione non porta alcuna modifica sul piano sostanziale (che non era stato innovato da detta norma e che quindi rimane assolutamente immutato) ma solo sul piano documentale (l'unico interessato dal suddetto art. 13). <p>Conseguentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - resta ferma la garanzia a carico del venditore (che è tenuto a garantire che il bene è immune da vizi, secondo quelle che sono le regole generali dell'ordinamento: artt. 1476 n. 3 e 1490 c.c.); il venditore è pertanto chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti di dotazione dell'immobile venduto (artt. 1492 e 1497c.c.) - resta fermo anche l'obbligo di consegna all'acquirente della documentazione relativa agli impianti, obbligo che non si può più far discendere dall'art. 13 del D.M. (ora abrogato) né dalla corrispondente disposizione già contenuta nel D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 ("regolamento di attuazione della legge 46/1990 in materia di sicurezza degli impianti") pure integralmente abrogato, bensì dall'art. 1477 c.c. che così dispone: "Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta"; <p>In sostanza è venuto meno il solo obbligo di allegazione all'atto traslativo della dichiarazione di conformità o della dichiarazione di rispondenza (obbligo peraltro che poteva essere derogato su accordo di entrambe le parti e per la cui violazione l'art. 13 non prevedeva alcun tipo di sanzione).</p> <p>All'indomani dell'entrata in vigore dell'ART. 13 del D.M. 37/2008, avevo avuto, anche, modo di osservare che con l'imporre la regolamentazione della garanzia in ordine alla conformità degli impianti in sede di stipula del contratto traslativo si era voluto evitare il ricorso alla tutela giudiziaria. Una sorta di tutela "preventiva" dell'acquirente per non costringerlo, una volta che fosse emersa la non conformità degli impianti, taciuta dal venditore, a cercare "giustizia" in Tribunale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sulla base di questa premessa, tenuto conto della funzione "antiprocessuale" comunemente riconosciuta al Notaio, ne deriva che nonostante l'abrogazione dell'art. 13, il Notaio è, comunque, chiamato a regolamentare negli atti traslativi la garanzia in ordine alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, e ciò nell'interesse di entrambe le parti: - sia del venditore, che ha tutto l'interesse di esplicitare lo "status" degli impianti, per non vedersi, poi, coinvolto in azioni di tutela poste in essere dall'acquirente: risoluzione del contratto o risarcimento del danno, - che dell'acquirente che ha tutto l'interesse di sapere, prima della stipula del contratto, se potrà utilizzare quegli impianti senza doversi eseguire più o meno costosi interventi di adeguamento (e che, al contrario, non alcun interesse a citare in giudizio il venditore successivamente alla stipula del contratto, per ottenere la risoluzione del contratto stesso e/o il risarcimento dei danni subiti). <p>Da queste considerazioni ne discende che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - negli atti traslativi è TUTTORA necessario regolamentare la garanzia sulla conformità degli impianti - va TUTTORA informato il venditore del suo obbligo di consegnare all'acquirente tutta la documentazione in suo possesso inerente gli impianti - non è più necessaria l'allegazione delle dichiarazioni di conformità (salvo che tale allegazione sia espressamente richiesta dalle parti).

	<p>Allego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - possibile clausola (per il caso di impianti conformi) - la informativa in materia che sto consegnando ai miei clienti <p>Un saluto cordiale a tutti Giovanni Rizzi</p>
2 luglio	<p>Luigi Mambelli ha scritto:</p> <p>Un recente studio della commissione civilistica del Consiglio nazionale (CNN, studio n. 342 del 2008, Certificazione energetica. La disciplina applicabile ai trasferimenti immobiliari dal 1° luglio 2008, est. Rizzi, in CNN Notizie del 27 giugno 2008), mi ha indotto a rileggere con maggiore attenzione, insieme con il dottor Jacopo Balottin del mio studio, l'art. 6, comma 1 bis, del D.Lgs. n. 192 del 2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 311 del 2006, in materia di certificazione energetica degli edifici. La norma recita: "Le disposizioni del presente articolo [cioè l'obbligo di dotazione dell'AQE] si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 [cioè agli edifici non di nuova costruzione o ristrutturazione] con la seguente gradualità temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4, del locatore:</p> <p>a) a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;</p> <p>b) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;</p> <p>c) a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso."</p> <p>Il problema è quello dell'interpretazione della prescrizione di cui alla lettera a), in rapporto a quella di cui alla lettera b): è dubbio se la norma in questione si applichi solo agli edifici interi (di superficie utile superiore a 1000 mq) oppure anche alle singole unità immobiliari (sempre di superficie utile superiore a 1000 mq), parti di un più ampio edificio.</p> <p>Dando per scontato che la lettera b) significhi estensione dell'obbligo di certificazione (qualificazione) energetica per gli edifici interi (non le singole unità immobiliari) di qualunque dimensione, lo studio citato indica due possibili interpretazioni della lettera a):</p> <ul style="list-style-type: none"> - una "letterale" (fatta propria da TESTA, La certificazione energetica degli edifici nella normativa nazionale ed in quella della regione Lombardia, inedito), in base alla quale, a decorrere dal 1° luglio 2007, l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'AQE riguarderebbe solo "gli edifici interi (non le singole unità immobiliari) di superficie superiore a 1000 mq"; - una "sistemica" (che lo studio medesimo avalla; conf. PETRELLI, La certificazione energetica degli edifici, in Notariato, 2008, 100), in base alla quale, a decorrere dal 1° luglio 2007, l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'AQE riguarderebbe "gli edifici interi o le singole unità immobiliari di superficie superiore a 1000 mq". <p>Nessuna delle due ricostruzioni soddisfa pienamente. Mi permetto così di proporre una terza diversa interpretazione ("letterale" e "sistemica" insieme):</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'art. 6, comma 1, lett. a) si applica, oltre che agli edifici interi di superficie superiore a 1000 mq, anche alle singole unità immobiliari parti di un più ampio edificio solo quando ricorrano entrambe queste condizioni: <ul style="list-style-type: none"> i) l'unità immobiliare abbia una superficie superiore a 1000 mq; ii) vengano contestualmente trasferite tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio e quindi, complessivamente, l'intero immobile. <p>Nella speranza di un confronto sul punto, rinvio (se qualcuno fosse interessato) al documento allegato per alcune argomentazioni a sostegno di tale ultima tesi.</p>
2 luglio	<p>Gaetano Petrelli ha trasmesso la rassegna delle novità del 1° semestre 2008, nonché un'appendice alla rassegna normativa, invio in allegato il testo delle leggi regionali finora emanate in materia di certificazione energetica.</p>
9 e 10 luglio	<p>Gaetano Petrelli ha scritto: ... in effetti il D. Lgs. n. 115/2008 contiene rilevanti disposizioni in materia di certificazione energetica (ho sottolineato, nel testo allegato, i punti salienti).</p> <p>In particolare, ai sensi dell'art. 18, comma 6, viene data "piena attuazione" alla normativa nazionale in materia di certificazione energetica, adottandosi "linee guida provvisorie" (contenute nell'allegato III al decreto, che individua anche i certificatori abilitati).</p> <p>La normativa appare, a prima vista, autosufficiente, e di immediata applicazione, nelle regioni che non hanno ancora normato in materia di attestato di certificazione energetica (il decreto è già entrato in vigore il 4 luglio 2008).</p> <p>Nessun pericolo, tuttavia, per gli atti già stipulati o da stipularsi prossimamente. Infatti, l'art. 11, comma 1-ter, del d. lgs. n. 192/2005 prevede che l'attestato di qualificazione energetica perda efficacia solo decorsi dodici mesi dall'emanazione delle linee guida nazionali (a cui sono da equipararsi le linee guida provvisorie in oggetto): quindi gli AQE rilasciati mantengono la loro efficacia fino al 3.7.2009.</p> <p>La lettura più attenta del d. lgs. 30 maggio 2008, n. 115, in vigore dal 4 luglio, riserva ulteriori sorprese.</p> <p>All'allegato II, punto 4, n. 1, lett. a), a proposito del "contratto servizio energia", si afferma che "<u>In assenza delle linee guida nazionali per la certificazione energetica, il relativo attestato è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica, conformemente all'articolo 11, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni</u>".</p> <p>La disposizione si coordina in qualche modo con la previsione dell'allegato III, punto 1, n. 5, ove si afferma che "<u>Ai fini della certificazione degli edifici, le metodologie per il calcolo della prestazione energetica, sono riportate nelle linee guida nazionali di cui al decreto ministeriale adottato ai sensi dell'articolo 6, comma 9, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni</u>".</p> <p>Vengono, insomma, ancora richiamate le adottande linee guida nazionali, nonché l'art. 11, comma 1-bis, del d. lgs. n. 192/2005, che prevede la "sostituzione a tutti gli effetti" dell'ACE con l'AQE fino a tale adozione. Sembrerebbe, quindi, che al momento possa essere allegato solo l'AQE, e che quindi sotto questo profilo non vi siano novità rispetto al passato.</p> <p>Senonché, l'art. 18, comma 6, del decreto si parla di dar "piena attuazione" al d. lgs. n. 192 per ciò che</p>

	<p>concerne la "certificazione energetica", nelle more dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 del medesimo decreto 192, e si prevede fino a tale momento l'applicazione dell'allegato III del d. lgs. 115/2008 (laddove non esistano linee guida regionali o un ACE regionale).</p> <p>L'allegato III, al punto I, n. 1, prevede le metodologie di calcolo per la certificazione energetica; al punto 2, n. 3, si parla espressamente di sottoscrizione dell'"attestato di certificazione energetica"; si precisa che i tecnici abilitati devono essere terzi imparziali (disposizione relativa all'ACE e non all'AQE).</p> <p>Il groviglio delle norme appare quindi inestricabile. Diverse soluzioni sembrano in astratto possibili:</p> <p>a) - dal 4 luglio all'AQE si affianca l'ACE;</p> <p>b) - anche dopo il 4 luglio si allega solo l'AQE;</p> <p>c) - anche dopo il 4 luglio si allega solo l'AQE, ma con contenuto modificato in conformità all'allegato III, se si tratta di AQE rilasciato a partire da tale data.</p> <p>Salvi i dovuti approfondimenti, <u>sembrerebbe che sia la soluzione sub c) quella maggiormente plausibile</u>, pur con tutti i dubbi del caso.</p> <p>Mi sembra che, anche ove si adotti la soluzione sub a), sia possibile allegare anche un AQE rilasciato dopo il 3 luglio. In tal caso, infatti, soccorre il comma 1-ter dell'art. 11 del d. lgs. 192/2005, che prevede la perdurante efficacia dell'AQE per dodici mesi dall'adozione delle linee guida nazionali (se si ritiene che quelle dell'allegato III siano linee guida provvisorie). Questa vacatio di 12 mesi sembra, infatti, comunque finalizzata a facilitare la certificazione energetica per il periodo occorrente alla formazione dei tecnici abilitati.</p> <p>In definitiva, fino a quando la questione non sarà stata meglio sviscerata, <u>sembra opportuno continuare ad allegare comunque l'AQE, ovviamente laddove manchino norme regionali attuative dell'ACE.</u></p>
9 luglio	A.Testa ha scritto: In coerenza con le conclusioni cui ero giunto in materia di avvenuta abrogazione dell'art. 13 del D.M. 37/08 ed inviate in Lista qualche settimana addietro, invio le clausole elaborate per le diverse casistiche di situazioni riguardanti gli impianti.
10 luglio	G.Rizzi ha scritto: In allegato il mio parere sul dlgs 115/2008. A mio parere niente di nuovo per quanto riguarda le modalità di allegazione. Una cordiale buona notte a tutti
11 luglio	<p>Gaetano Petrelli ha scritto: Sul fatto che il direttore dei lavori possa redigere ed asseverare da solo l'AQE, per gli edifici nuovi o ristrutturati, non vedrei problemi; nell'allegato "A", punto 2, al d. lgs. 192/2005 si dice espressamente che il professionista abilitato non deve essere necessariamente estraneo alla proprietà, progettazione o realizzazione dell'edificio.</p> <p>Se si ritiene - come mi sembra a questo punto plausibile, anche alla luce degli ultimi commenti apparsi su questa lista, in particolare dell'ottimo contributo di Giovanni Rizzi - che l'allegato III al d. lgs. 115/2008 si applicherà solo all'ACE dopo l'emanazione delle linee guida nazionali, i requisiti soggettivi ivi indicati non riguardano l'AQE (che continuerà ad essere redatto come prima). La figura del "professionista abilitato" cui fa rimando il suddetto allegato "A", punto 2, è piuttosto indeterminata; riterrei che chiunque abbia esperienza nell'ambito dell'impiantistica possa essere qualificato come tale, può farsi comunque riferimento per analogia alle fonti regionali che hanno disposto sul punto, e che estendono abbastanza la competenza sul punto (finora, Liguria, Lombardia ed Emilia Romagna).</p> <p>Quanto alla sovrapposizione normativa nazionale-regionale, a me sembra che una volta che la regione abbia disciplinato gli aspetti necessari per il rilascio dell'ACE, è quest'ultimo che va allegato in ogni caso. Per semplificare, direi che, ai fini civilistici e quindi della validità dell'atto, mentre i presupposti dell'allegazione e le scadenze temporali sono disciplinati dalla legge nazionale (stante la riserva allo Stato dei profili riguardanti l'ordinamento civile, ossia il diritto privato), il "cosa" allegare dipende dalle norme regionali, e ciò anche per quanto riguarda il contenuto dell'ACE. L'art. 11, comma 1-bis, del d. lgs. 192/2005 dichiara la valenza sostitutiva dell'AQE solo fino all'emanazione delle linee guida nazionali (a cui vanno a mio avviso equiparate le corrispondenti linee guida regionali, coordinando la disposizione con quella dell'art. 17), quindi una volta che sia possibile il rilascio dell'ACE a mio avviso è quest'ultimo che va sempre allegato.</p> <p>Allego un breve prospetto riepilogativo che ho redatto per il mio studio e per i clienti.</p>
14 luglio	P.Forti ha scritto: In allegato ordinanza del GE di Treviso su richiesta dei notai delegati. In difetto della trascrizione per causa di morte è necessario procedere alla esecuzione della formalità omessa per evitare che il difetto di continuità produca invalidità della procedura (in ciò in parte distanziandosi dalla più severa interpretazione di Gaetano Petrelli, non me ne voglia, che riterrebbe non sanabile il difetto di continuità delle trascrizioni in materia processuale). I notai delegati vengono autorizzati a procedere d'ufficio alla esecuzione della formalità omessa.
23 luglio	G.Rizzi ha scritto: In allegato le mie riflessioni sulla imminente abrogazione dell'obbligo di allegazione della certificazione energetica. Allego inoltre il prospetto riepilogativo sulla disciplina in materia che consegnerò ai miei clienti dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del dl 112/2008.
25 luglio	Giovanni Rizzi ha scritto: Cari Colleghi, mercoledì scorso avevo inviato in lista le mie riflessioni sulla abrogazione dell'obbligo di allegazione dell'ACE. Riflessioni di carattere giuridico. Finora ho sempre commentato le leggi sotto il profilo giuridico mai sotto il profilo politico. Ma questa riforma non mi piace. Permettetemi quindi di esprimere anche le mie valutazioni sotto il profilo più strettamente "politico" (ed in particolare della politica del Notariato). Grazie a chi avrà la bontà di leggere anche queste considerazioni e a chi vorrà esprimere la propria opinione.

Circolari, Risoluzioni e Note ministeriali

**Agenzia delle Entrate
Risoluzione n. 248/E
del 17 giugno 2008**

Ancora in tema di cessioni immobiliari finanziate tramite mutui bancari ed accertamento dei corrispettivi in base al valore normale

L'Agenzia delle Entrate torna sul tema della determinazione del valore normale, ai fini dell'applicazione dell'art. 35, D.l. 223/2006, nei casi in cui il trasferimento immobiliare sia finanziato mediante mutuo fondiario o finanziamento bancario.

Nel caso in esame, una società immobiliare ha in animo di cedere un immobile ad uso abitativo, con applicazione dell'Iva, per l'acquisto del quale il cessionario intende stipulare un contratto di mutuo per un importo superiore al costo dell'immobile, "al fine di sostenere anche le spese accessorie alla compravendita".

Nella istanza di interpello, la società chiede di conoscere il trattamento fiscale della compravendita, alla luce del comma 23-*bis* dell'art. 35 citato, a mente del quale, in caso di trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del finanziamento erogato. La soluzione che l'Agenzia delle Entrate offre si pone in linea con quanto già affermato nella precedente Ris. n. 122/E del 1/6/2007. A parere dell'Agenzia, e questo punto non è in nessun modo controverso, i commi 2 e 3 dell'art. 35, Dl 223/2006, nell'introdurre il criterio del valore normale quale strumento di rettifica che l'Amministrazione può utilizzare ai fini dell'Iva e delle imposte sui redditi, non ha inciso sugli ordinari criteri di determinazione della base imponibile (che hanno come riferimento il corrispettivo effettivo). Conseguentemente il contribuente non può fatturare "in via preventiva importi in misura superiore a quelli dichiarati in atto ... al solo fine di inibire il potere di rettifica dell'ufficio".

Il criterio del valore normale, in questo senso, opera sul piano dell'accertamento, con la natura e gli effetti di una presunzione legale relativa. Assume tale natura, ad avviso dell'Agenzia, anche la disposizione di cui al comma 23-*bis*, dell'art. 35, che opera l'equiparazione tra importo del finanziamento ottenuto dal cessionario e valore normale dell'immobile ceduto.

Nel senso che, afferma l'Agenzia, "in sede di accertamento è sempre possibile fornire prova che l'ammontare del finanziamento rilevante ai fini della determinazione del valore normale è solo parte di quello risultante dall'operazione di credito ovvero che lo stesso non è finalizzato all'acquisto dell'immobile." Tale considerazione risulta ineccepibile, visto che la razionalità della disposizione normativa si basa proprio sulla possibilità di considerare l'importo del mutuo come un criterio oggettivo per fissare il valore normale. Il finanziamento, o per lo meno l'intero importo finanziato, non può invece assurgere a criterio oggettivo, qualora sia stato ottenuto anche per finalità ed esigenze ulteriori rispetto a quelle del mero acquisto dell'immobile.

Il problema nasce tuttavia sul piano della prova. Nel senso che, secondo l'Agenzia, non è sufficiente che sia specificato nel contratto di mutuo che parte della somma erogata non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile. Occorre invece che il contribuente fornisca la prova documentale della "diversa giustificazione del predetto ammontare", dovendo conservare la "adeguata documentazione". Anche alla luce di quanto affermato nella risoluzione n. 122/2007, la soluzione che l'Agenzia offre pare essere la seguente:

- gli uffici possono procedere alla rettifica dei corrispettivi sulla base del valore normale determinato, ex art. 35, comma 23-*bis*, in misura pari al finanziamento ottenuto dall'acquirente, anche se dagli atti emerge la parziale destinazione del finanziamento ad altre spese;

- al momento dell'[eventuale] incontro con gli uffici, in sede di "contraddittorio" (e, quindi, verosimilmente, nell'ambito della procedura di accertamento con adesione), sarà onere del contribuente dimostrare, allegando idonea documentazione, che il finanziamento ottenuto dall'acquirente è stato effettivamente destinato al sostenimento di spese differenti ed ulteriori rispetto all'acquisto dell'immobile.

Non è questa la sede per ulteriori approfondimenti (si rinvia allo studio n. 152/2006-T), è però da segnalare come la prova contraria, che in questo modo l'Agenzia pone a carico del contribuente, possa risultare estremamente difficile nella pratica, perché si riferisce ad atti compiuti da un soggetto (il cessionario) differente da quello che è normalmente inciso dall'accertamento in base al valore normale, ossia il cedente.

<p>Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso Risoluzione 26.06.2008 n. 265/E</p>	<p>Agevolazioni "prima casa": le pertinenze, seppur di notevoli dimensioni, sono suscettibili di essere trasferite con l'applicazione dei benefici fiscali</p> <p>L'Agenzia delle Entrate è intervenuta a fornire chiarimenti in tema di agevolazioni cd. "prima casa", con riferimento, in particolare, alla possibilità di godere dei predetti benefici fiscali nell'ipotesi di trasferimento di pertinenze di notevoli dimensioni.</p> <p>La fattispecie prospettata dal contribuente concerneva particolarmente la presentazione di una dichiarazione di successione, con conseguente determinazione delle relative imposte ipotecarie e catastali su un asse ereditario composto da un'abitazione non di lusso classificata in categoria catastale A/4, da un garage-autorimessa di ampie dimensioni, classificato in categoria catastale C/6 e da una soffitta-ripostiglio, parimenti molto estesa, classificata in categoria catastale C/2. Il dubbio dell'interpellante riguarda la possibilità di applicare le agevolazioni cd. "prima casa" alle predette pertinenze dell'abitazione principale, stante la superiorità delle dimensioni e del valore catastale delle medesime rispetto a quelli dell'abitazione principale.</p> <p>In risposta all'interpello rivoltole, l'Agenzia delle Entrate, facendo preliminarmente menzione del disposto di cui all'art. 69, terzo comma, della Legge n. 342/2000 (che rinvia, quanto ai requisiti, alla nota II-bis di cui all'art. 1 della Tariffa, Prima Parte, allegata al D.P.R. n. 131/1086), conferma la spettanza dei benefici fiscali di cui trattasi anche alle unità immobiliari - censite nelle categorie C/2, C/6 e C/7 - destinate a pertinenza della casa di abitazione per cui si è beneficiato delle agevolazioni "prima casa".</p> <p>Per quanto in particolare attiene alla nozione di "pertinenza", nella risoluzione in commento, l'Agenzia delle Entrate opera un rinvio alla definizione recata dall'art. 817 del Codice civile, secondo cui <i>"sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'abitazione"</i>.</p> <p>L'Amministrazione finanziaria ha evidenziato che la sussistenza del vincolo pertinenziale deve presupporre necessariamente l'esistenza di un elemento soggettivo e di un elemento oggettivo; il primo individuabile nella volontà del proprietario della cosa principale - o di chi è titolare di un diritto reale sulla stessa - di creare un vincolo di strumentalità e complementarietà funzionale tra detto bene ed un'altra cosa, il secondo riscontrabile nella destinazione durevole ed attuale di una cosa a servizio o ad ornamento di un'altra ai fini del miglior uso di quest'ultima.</p> <p>Nel richiamare quella giurisprudenza di legittimità che più chiaramente nel tempo si è pronunciata in merito alla natura del <u>vincolo pertinenziale</u> ed alle modalità necessarie ad accertarne l'esistenza, l'Agenzia delle Entrate ha rilevato quindi che se l'elemento soggettivo consiste di fatto nella "volontà, espressa o tacita, da parte di chi ne abbia il potere, di destinare al servizio o all'ornamento del bene principale il bene accessorio", l'elemento oggettivo si riscontra invece nell' "instaurazione protratta nel tempo di un rapporto di complementarietà economico-giuridica, fondato sulla subordinazione di un determinato bene rispetto alla cosa principale".</p> <p>Qualora sussistano le predette condizioni di natura soggettiva e oggettiva, a parere dell'Amministrazione finanziaria, ricorre sempre un vincolo di natura pertinenziale, e dunque - laddove il contribuente sia effettivamente in grado di dare prova del medesimo - la possibilità che le pertinenze beneficino delle agevolazioni "prima casa".</p> <p>L'Agenzia delle Entrate precisa tuttavia che se è vero che ai fini della possibilità dei usufruire delle agevolazioni in parola non assume rilevanza, di per sé, l'estensione del bene pertinenziale, è pur vero che nella valutazione in concreto occorrerà tener conto delle dimensioni delle pertinenze al fine di poter verificare che il bene principale non abbia le <i>caratteristiche delle abitazioni di lusso</i> secondo quanto previsto dal D.M. 2 agosto 1969.</p>
<p>Equitalia Direttiva n. 25 del 1° luglio 2008</p>	<p>Modifiche art.19 del DPR n.602/1973</p> <p>La società pubblica di riscossione Equitalia s.p.a., i cui soci sono Agenzia delle Entrate (51%) e Istituto Nazionale della Previdenza Sociale - I.N.P.S. (49%), ha diramato alle società partecipate i propri chiarimenti dopo le modifiche introdotte dal D.L. 112/2008. In sintesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abolito l'obbligo di presentare garanzia (polizza fideiussoria, fideiussione o ipoteca) per la rateazione delle somme iscritte a ruolo superiori a 50mila euro. - La scadenza delle rate non sarà più fissata all'ultimo giorno del mese; ma sarà individuata, di volta in volta, dall'agente della riscossione all'atto di accoglimento dell'istanza di dilazione. - Il prezzo di base d'asta del primo incanto, per la vendita dell'immobile espropriato al debitore, si determinerà moltiplicando per tre il valore catastale

<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 278/E del 4 luglio 2008</p>	<p>Trattamento tributario ai fini dell'imposizione indiretta al contratto di cessione dei crediti.</p> <p>Esaminando una casistica particolare nell'ambito del contratto di leasing, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, nell'ipotesi di cessione di crediti a garanzia dell'operazione di leasing, deve essere applicata l'imposta di registro in misura proporzionale (0,50%).</p> <p>L'Agenzia sostiene, infatti, che non si è in presenza di un'operazione di natura finanziaria, la quale, invece, avrebbe permesso la tassazione, ai fini del registro, in misura fissa</p> <p>La cessione del credito consiste in un accordo bilaterale, mediante il quale la parte creditrice (cedente) trasferisce ad un'altra parte (cessionario) - a titolo oneroso o gratuito - il proprio credito vantato verso la parte debitrice (ceduto). L'espressa e dettagliata disciplina riservata dal codice civile al negozio di cessione dei crediti fa sì che esso abbia una propria causa giuridica, in quanto è dotato di un'autonoma funzione economico-sociale che non viene compressa anche in presenza di un collegamento con lo schema unitario del contratto di leasing.</p> <p>Deve ritenersi che le cause giuridiche che caratterizzano, rispettivamente, il contratto di cessione di crediti ed il contratto di leasing non sono riconducibili ad un'unica ragione economico-sociale. Quest'ultima, peraltro, in diritto va tenuta distinta dai motivi soggettivi perseguiti dal singolo contraente e quindi dalle ragioni che hanno spinto le parti a concludere diversi contratti (di vendita, di leasing, di locazione commerciale, di cessione del credito), mentre le stesse ragioni di cui sopra sono rilevanti per quanto attiene l'applicazione delle disposizioni antielusive tributarie.</p> <p>Con riferimento allo specifico quesito riguardante il trattamento da riservare ai fini delle imposte indirette all'atto di cessione dei crediti si rileva che detto contratto può dar luogo ad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - operazioni di natura finanziaria, rientranti nel campo applicativo dell'IVA tra le operazioni esenti ex articolo 10, primo comma, n. 1), del DPR n. 633 del 1972; - operazioni di natura non finanziaria, escluse dal campo applicativo dell'IVA. <p>Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, n. 3), decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, rientrano tra le prestazioni di servizio, se effettuate dietro corrispettivo, "... le operazioni finanziarie mediante la negoziazione, anche a titolo di cessione pro soluto, di crediti.".</p> <p>L'espressa e motivata rappresentazione della causa contrattuale esclude che il contratto di cessione di crediti in esame abbia natura finanziaria.</p> <p>Il contratto di cessione dei crediti in parola va, pertanto, ricondotto nell'ambito dell'articolo 2, terzo comma, lettera a), del DPR n. 633 del 1972, in base al quale " <i>Non sono considerate cessioni di beni: a) le cessioni che hanno per oggetto denaro o crediti in denaro</i>". Tale inquadramento comporta l'esclusione dell'operazione in esame dal campo di applicazione IVA, con conseguente applicazione della disposizione recata dall'articolo 6 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, per la quale le cessioni di crediti scontano l'imposta di registro nella misura proporzionale dello 0,50 per cento.</p> <p>In conclusione, per le suesposte motivazioni si ritiene che la cessione di crediti rappresentata è assoggettata all'imposta di registro nella misura proporzionale dello 0,50 per cento.</p>
<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione del 4 luglio 2008 n. 279/E</p>	<p>Cause di decadenza dalle agevolazioni per la PPC - affitto del fondo prima del quinquennio dall'acquisto</p> <p>L'affitto del fondo ad una società di persone prima del quinquennio dall'acquisto non è causa di decadenza dalle agevolazioni per la PPC se il socio concedente continua a coltivarlo direttamente.</p> <p>L'amministrazione ha rilevato come le ipotesi di decadenza previste dall'art. 7 della legge 604/1954 (che la giurisprudenza considera tassative cfr. Cass 1226/2001) trovino giustificazione nella volontà del legislatore di agevolare la formazione e lo sviluppo della proprietà coltivatrice, finalità che viene meno con l'alienazione anticipata del fondo oppure con la cessazione della coltivazione diretta del fondo medesimo.</p> <p>La circostanza della coltivazione diretta del fondo deve sussistere in punto di fatto relativamente allo specifico fondo acquistato e a prescindere dal possesso della qualifica del coltivatore diretto.</p> <p>Inoltre le agevolazioni per la formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina sono riconosciute anche alla società agricola, quindi, a parere dell'amministrazione, i benefici goduti in qualità di coltivatore diretto o di IAP possono essere mantenuti anche nell'ipotesi in cui questi ultimi costituiscano una società di persone purché, in veste di soci, continuino l'attività agricola.</p> <p>Sulla scorta di tali considerazioni e facendo soprattutto leva sulla <i>ratio</i> dell'agevolazione in discussione, l'amministrazione ha ritenuto che l'affitto del fondo acquistato con le agevolazioni PPC, a favore di una società agricola costituita tra lo stesso coltivatore diretto, il coniuge e i parenti, prima del compimento del termine quinquennale dall'acquisto, non comporta la decadenza dalle predette agevolazioni a patto che il concedente continui a coltivare direttamente il fondo medesimo</p>

<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 285/E del 7 luglio 2008</p>	<p>"Prezzo-valore": il vecchio atto segue la vecchia disciplina</p> <p>La risoluzione chiarisce che, relativamente ad alcuni atti di cessione di immobili abitativi stipulati prima del 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. "Visco-Bersani", i limiti all'accertamento di valore previsti dal Testo unico del Registro (Tur) restano validi anche senza espressa opzione per l'applicazione del criterio "prezzo-valore".</p> <p>Per gli atti stipulati tra il 1.01.2006 e l'11.08.2006, per i quali non sia determinata la base imponibile col sistema del prezzo valore, trova applicazione la disposizione di cui all'art. 52, c. 4 Tuir sempreché, ovviamente, ne ricorrano i presupposti di legge. A questa sostanziale apertura deve corrispondere, tuttavia, una particolare attenzione dei contribuenti circa le informazioni richieste nell'atto. In effetti la mendacità delle stesse consente il ricorso all'accertamento. Tutto ciò anche nelle transazioni tra privati che normalmente possono avvalersi della valutazione automatica. In tal caso, la base imponibile non è più costituita dal valore catastale dell'immobile trasferito, bensì dal valore effettivo dello stesso.</p>
<p>Agenzia delle Entrate Agenzia Entrate Risoluzione 7 luglio 2008 n. 282/E</p>	<p>Box auto – spetta la detrazione del 36% anche senza preliminare registrato</p> <p>Gli assegnatari di box auto pertinenziali da parte delle cooperative edilizie possono detrarre il 36% anche se la cooperativa non ha registrato il verbale di assegnazione. Possono fruire della detrazione del 36% anche gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali già realizzati, per le sole spese imputabili alla realizzazione delle pertinenze e a condizione che le spese siano comprovate da un'apposita attestazione rilasciata dal costruttore. E' possibile chiedere la detrazione d'imposta già quando la domanda di conferimento viene accettata</p> <p>E' sufficiente infatti che il verbale di accettazione, da parte del Consiglio di amministrazione, della richiesta di assegnazione del bene sia trascritto nel libro delle adunanze e delle deliberazioni, perché i soci della cooperativa edilizia possano fruire dell'agevolazione fiscale sugli acconti pagati con bonifico. Questo, in sintesi, il contenuto della risoluzione n. 282/E del 7 luglio 2008, in risposta alla richiesta di chiarimenti sul diritto alla detrazione Irpef per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali realizzati dalle cooperative edilizie (articolo 1, legge 449/1997).</p>
<p>Agenzia Entrate Risoluzione 4 luglio 2008 n.280/E</p>	<p>ESTROMISSIONE IMMOBILE IMPRESA INDIVIDUALE</p> <p>L'Agenzia delle Entrate ha precisato che non può essere estromesso dal patrimonio dell'imprenditore individuale l'immobile abitativo locato a terzi, poiché è carente il requisito della strumentalità.</p> <p>Non rileva, al riguardo, la circostanza che l'impresa eserciti un'attività immobiliare, poiché per tali imprese la strumentalità degli immobili è attribuibile solo a quelli che sono tali "per natura.</p> <p>Non è possibile effettuare l'estromissione agevolata per gli immobili strumentali che sono stati oggetto di trasformazione e che risultano quindi accatastati tra gli immobili di tipo abitativo. Su questi ultimi, inoltre, ai sensi dell'art. 90, c 2 Tuir, nessuna quota di ammortamento e nessun altro componente negativo relativo al bene immobile locato, fatta eccezione per gli interessi passivi di finanziamento, possono essere dedotti dal soggetto che esercita attività immobiliare</p>
<p>Agenzia Entrate Risoluzione 10 giugno 2008 n.236/E</p>	<p>RIVALUTAZIONE</p> <p>È stata prorogata al 20.07.2008 la scadenza per rivalutare il costo di acquisto di partecipazioni non quotate, nonché dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1.01.2008. In questo caso la proroga di 20 giorni rispetto alla scadenza del 30.06.2008 riguarda il termine per versare la prima o unica rata dell'imposta sostitutiva e per predisporre la perizia sulla stima del nuovo valore.</p> <p>Nel caso di ulteriore rivalutazione di un bene per il quale è stata già versata l'imposta sostitutiva deve essere valutato se sia spirato il termine ultimo di 48 mesi per attivare la richiesta di rimborso. In caso positivo la prima imposta sostitutiva sul 4% del valore di perizia non è più recuperabile</p>
<p>Agenzia Entrate Risoluzioni 7 luglio 2008 n.282/E e n.283/E</p>	<p>RECUPERO EDILIZIO E DETRAZIONI</p> <p>L'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in tema di detrazioni del 55% e del 36%. In particolare, è stato previsto che la sostituzione dell'impianto di climatizzazione agevola non soltanto i costi direttamente afferenti l'impianto, ma anche tutte le spese strettamente connesse, che devono essere debitamente certificate dal tecnico abilitato come indispensabili al raggiungimento del risparmio energetico richiesto dalla normativa. Sulle stesse tipologie di spesa, vi è il divieto di cumulo con la detrazione del 36%. Nel caso, però, che parte delle spese sostenute che non rientrano nella detrazione del 55%, è possibile ricorrere alla detrazione del 36% prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. È importante porre attenzione alla necessità di rispettare, in tal caso, tutti gli adempimenti preventivi, vale a dire le comunicazioni al centro di Pescara ed eventualmente all'Asl.</p> <p>Per quanto riguarda la realizzazione dei box è anzitutto indispensabile l'obbligo della pertinenzialità ad una unità immobiliare e di inalienabilità della pertinenza dall'immobile. Il fatto che gli immobili rispetto ai quali creare il vincolo pertinenziale ancora non siano stati ultimati non rileva ai fini dell'agevolazione.</p>

<p>Circolare Consiglio Nazionale dottori Commercialisti 12 maggio 2008 n.1/IR</p> <p>Circ. Cndceec 1/IR</p>	<p>Spese per la ristrutturazione di studi professionali</p> <p>Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione sostenute su immobili di terzi, in base alle regole in vigore fino al 2006, erano deducibili non per cassa ma in 5 rate costanti a partire dal periodo di sostenimento.</p> <p>Quanto disposto dalla C.M. 47/E/2008, invece, ha creato notevoli incertezze. Escludendo l'ipotesi estrema dell'indeducibilità di queste spese, una possibile chiave di lettura è offerta dalla circolare a margine, che assimila queste spese a quelle su immobili propri di natura incrementativa.</p> <p>Sulla base di quanto sopra, è possibile affermare che le spese su immobili di terzi sono deducibili nell'esercizio di sostenimento, nei limiti del plafond del 5%, con riporto dell'eccedenza nei successivi 5 anni.</p> <p>Vedasi anche la sentenza citata in "Giurisprudenza Tributaria", per quanto riguarda l'ipotesi dell'immobile di proprietà del professionista</p>
<p>Agenzia Entrate Risoluzione 15 luglio 2008 n.300/E</p>	<p>DETRAZIONE DEL 36%</p> <p>E' ammessa la detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute anche se nel bonifico non sono stati indicati il codice fiscale del condominio e la partita Iva dell'impresa esecutrice. L'incompletezza dei dati deve essere colmata dalla coincidenza tra il soggetto che ha ordinato il bonifico e il destinatario della fattura, nonché tra l'impresa a favore della quale è stato emesso il bonifico e quella che ha emesso la fattura.</p>
<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione 21.07.2008 n.308/E</p>	<p>SCIoglimento AGEVOLATO DELLE SOCIETA' DI COMODO</p> <p>La Finanziaria 2007 ha introdotto (art. 1, commi 111 e seguenti) un regime fiscale transitorio per agevolare la fuoriuscita dal regime d'impresa delle società considerate non operative nel periodo di imposta in corso alla data del 4.07.2006, nonché delle società che alla stessa data si trovavano nel 1° periodo di imposta. per la società che delibera lo scioglimento agevolato, il c. 112 della legge Finanziaria 2007 prevede il versamento di un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap, pari al 25%, dovuta sul reddito d'impresa realizzato nel periodo compreso tra l'inizio e la chiusura della procedura di liquidazione. È prevista, inoltre, un'imposta sostitutiva del 25% sulla distribuzione delle riserve e fondi in sospensione d'imposta e una del 10% sull'attribuzione dei saldi attivi di rivalutazione. Il c. 113 disciplina la tassazione in capo al socio assegnatario, prevedendo che il socio consegue un reddito di capitale pari alla differenza tra il valore normale o catastale del bene assegnato - diminuito dell'importo assoggettato ad imposta sostitutiva al netto dell'imposta sostitutiva stessa - e il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione.</p> <p>La R.M. 23.06.2008, n. 261/E ha precisato, tra l'altro, che ai fini della determinazione delle imposte sui redditi della società e del socio, il valore catastale è applicabile a tutte le tipologie di immobili. Ciò premesso, il criterio di determinazione del reddito di cui al c. 113 è applicabile esclusivamente in capo al socio della società che delibera lo scioglimento agevolato. Nell'ipotesi in cui sulla partecipazione sia costituito un diritto di usufrutto, si ritiene che il particolare meccanismo di determinazione del reddito previsto nel citato c. 113 trovi applicazione esclusivamente nei confronti del socio nudo proprietario. Ciò coerentemente con quanto affermato nella C.M. 21.09.1999, n. 189, che ha precisato che nell'ipotesi in cui sulla partecipazione sia costituito un diritto di usufrutto, la qualità di socio non è rivestita dall'usufruttuario bensì dal nudo proprietario ed è pertanto con riferimento a quest'ultimo che spetta l'agevolazione in argomento. Nel caso in esame, quindi, la particolare modalità di determinazione del reddito prevista del predetto c. 113 della Finanziaria 2007 è applicabile solo nei confronti del socio nudo proprietario.</p>
<p>Risoluzione 24 luglio 2007 n.319/E</p>	<p>LOTTIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI E PLUSVALENZE</p> <p>Ai fini della determinazione della plusvalenza derivante da vendita di area edificabile si ha lottizzazione quando il Comune ha approvato il piano di lottizzazione ed è stata stipulata la relativa convenzione. Secondo l'Agenzia delle Entrate, in base alla legislazione urbanistica, l'autorizzazione da parte del Comune alla lottizzazione di un terreno a scopo edilizio è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca tutti gli oneri a carico del privato per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione.</p>

PORTABILITA' DEI MUTUI – ANNOTAZIONE A MARGINE DI IPOTECHE FRAZIONATE

L'Agenzia del Territorio ha ribadito quanto già evidenziato con la circolare n. 9 del 2007, cioè la surrogazione è una forma di successione nel diritto di credito che determina il subingresso di un terzo nei diritti del creditore verso un debitore, per effetto dell'adempimento di un'obbligazione. Con la surrogazione si attua pertanto la sostituzione del soggetto attivo nel rapporto obbligatorio, conseguente al pagamento di un debito, a seguito del quale il terzo subentra nella posizione giuridica del creditore soddisfatto.

Tale pagamento, pertanto, ancorché satisfativo nei confronti del creditore originario, non determina, l'estinzione dell'obbligazione, bensì la trasmissione del credito; ciò sia nell'ipotesi in cui il pagamento venga effettuato direttamente da parte di un terzo (surrogazione per volontà del creditore e surrogazione legale), sia nell'ipotesi in cui il pagamento venga effettuato dal debitore con provvista acquisita presso un terzo (surrogazione per volontà del debitore).

La surroga per volontà del debitore di cui all'art. 1202 c.c. – a cui si riferisce l'art. 8 del D.L. 7/2007 – è quella che il debitore, indipendentemente dalla volontà del creditore soddisfatto, dispone in favore di un terzo dal quale abbia preso a mutuo la somma destinata al pagamento del debito, sostituendolo nei diritti del creditore originario.

La surrogazione si perfeziona con il pagamento eseguito a favore del creditore originario ed è immediatamente efficace nei confronti del terzo surrogato.

Per quanto riguarda, in particolare, le garanzie ipotecarie che assistono il credito, l'art. 2843 del codice civile prevede che la trasmissione dell'ipoteca per surrogazione si deve annotare in margine all'iscrizione dell'ipoteca stessa, atteggiandosi in tal modo ad elemento integrativo "necessario" ed indispensabile per la piena efficacia del trasferimento della garanzia ipotecaria a favore del terzo surrogato.

Il frazionamento dell'ipoteca è configurabile come una rinuncia, da parte del creditore ipotecario, al principio di indivisibilità dell'ipoteca – sancito, in linea generale, dal secondo comma dell'art. 2809 c.c. – e determina una modificazione di tipo "divisionale" della garanzia reale, che perde quindi detto carattere dell'indivisibilità, intesa come collegamento funzionale di ciascun singolo cespite all'intero credito.

L'annotazione del frazionamento a margine dell'ipoteca opera, dunque, l'effetto di far sì che ogni quota (derivata dal frazionamento) non risponda più dell'intera ipoteca, ma soltanto della "quantità" di ipoteca ad essa attribuita proprio con il frazionamento³.

Ciò ancorché la formalità iscrivizionale rimanga unica e che quindi ogni "quota" mantenga il grado dell'iscrizione originaria.

Nell'ipotesi in cui il finanziamento sia stato suddiviso in quote, il debito, originariamente unitario, si fraziona in una pluralità di obbligazioni, ognuna delle quali assistita da distinte quote dell'ipoteca, che gravano su beni specificatamente individuati.

Tale circostanza determina che ogni singola quota del debito sia potenzialmente soggetta, sotto questo profilo, a vicende autonome e distinte.

Il medesimo fenomeno, tuttavia, potrebbe avvenire anche in relazione a fenomeni di subingresso nel credito quali la surrogazione. L'originaria titolarità unica della garanzia ipotecaria in capo a un determinato creditore non è infatti elemento ostativo, si ritiene, alla surrogazione in una quota del credito; che l'unicità del creditore non sia elemento essenziale ed immodificabile del fenomeno surrogatorio, peraltro, è provato dallo stesso articolo 1205 c.c. che, prevedendo la surrogazione parziale, già delinea un sistema in cui un terzo può "aggiungersi" all'originario creditore.

Per effetto della surrogazione in una quota dell'originario credito frazionato – e, quindi, nella relativa "quota" di ipoteca – la successione a *latere creditoris* determina parimenti una modifica della originaria titolarità unica della garanzia. Con la necessaria precisazione, in tale ultimo caso, che, proprio per effetto del frazionamento, non si avrà, in realtà, una surrogazione parziale, bensì una surrogazione totale nella singola quota dell'ipoteca, distinta ed individuata per essere stata precedentemente eseguita l'annotazione di frazionamento.

In altri termini, al subingresso del nuovo creditore nella singola quota di credito – per legge o per effetto della volontà delle parti (creditore ovvero debitore) – conseguirà, *ope legis*, il diritto alla surrogazione nella relativa quota di ipoteca.

L'esercizio del subingresso – per effetto di apposita volontà negoziale, ovvero per legge – è subordinato alla relativa annotazione ex articolo 2843 c.c., purché la circostanza da cui deriva il diritto alla surrogazione risulti da atto avente forma idonea.

In ordine alle corrette modalità di esecuzione di tale pubblicità, l'annotazione di cui trattasi dev'essere effettuata con l'espressa indicazione del *nomen iuris*: "Surrogazione in quota di mutuo frazionato", utilizzando in via provvisoria il codice atto generico "800", fino all'adozione di specifico codice.

Nel quadro "B" della domanda di annotazione andranno indicati gli immobili cui la quota si riferisce e, nel quadro "D", gli elementi atti alla corretta individuazione della quota stessa, desunti dall'atto di frazionamento. In particolare, andranno precisati l'importo della quota di capitale e quello della relativa quota di ipoteca.

	<p>La suddivisione in quote del finanziamento è, di norma, preordinata alla successiva vendita degli immobili ipotecati e al conseguente accollo della quota di debito correlata a ciascuna quota, ciò comporta che l'eventuale surrogazione in dette quote coinvolge un debitore che, non essendo parte dell'originario rapporto obbligatorio e del conseguente atto di concessione della garanzia, è, per così dire, un soggetto non direttamente "conosciuto" in relazione al rapporto ipotecario.</p> <p>In tale prospettiva, che anche la domanda di annotazione di surrogazione di quota non potrà che riportare, nel quadro "C" della nota, i soggetti presenti nell'originaria formalità ipotecaria.</p> <p>Per una migliore rappresentazione delle complessive vicende sottese al rapporto ipotecario, sembrerebbe quindi opportuno che le generalità del debitore accollante vengano riportate nel quadro "D" della domanda di annotazione.</p> <p>Con riferimento, in particolare, alle ipotesi previste dalla specifica disciplina in materia di portabilità dei mutui introdotta dal cosiddetto "Decreto Bersani-bis", si rammenta, inoltre, che, ai sensi del secondo periodo dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007, l'annotamento (rectius: annotazione) di surrogazione può essere richiesto al conservatore, "...senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata."</p> <p>In tale peculiare fattispecie, anche l'annotazione di surrogazione in quota di mutuo frazionato, dovrà essere eseguita d'ufficio dal conservatore sulla base della presentazione, da parte del soggetto interessato, del titolo e di una semplice richiesta scritta, come chiarito nella citata circolare n. 9 del 2007, con la specifica indicazione, nel quadro "A" della domanda di annotazione, del <i>nomen iuris</i>: "Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007"</p>
<p>Risoluzioni 30.07.2008 n.324/E e n.325/E</p>	<p>AGEVOLAZIONI PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA E PERMUTA</p> <p>La permuta, in quanto negozio idoneo a trasferire la proprietà di un bene a favore di un terzo, ove comporti il passaggio a favore di terzi di un fondo acquistato nell'ultimo quinquennio con i benefici di cui alla legge n. 604/1954, integra una causa di decadenza dalle agevolazioni per la piccola proprietà contadina. Né ad una diversa soluzione si perviene tenendo conto della finalità perseguita con il negozio che si intende porre in essere (accorpamento e ricomposizione fondiaria ai fini di un più razionale sfruttamento del terreno). Le cause di decadenza dall'agevolazione PPC non sono derogabili se non in base a previsioni normative espresse (Cass. sent. 9.10.2006, n. 21671). Deve concludersi, pertanto, che l'operazione prospettata con l'interpello in esame, in quanto realizza l'alienazione del fondo acquistato con l'agevolazione PPC prima del decorso di 5 anni dal suo acquisto, comporta la decadenza dei benefici fiscali goduti.</p> <p>Nella nozione di "alienazione" deve ricomprendersi qualunque trasferimento della proprietà del fondo, indipendentemente dalla causa giuridico-economica che lo determina. Atteso ciò, anche la permuta dà luogo all'alienazione volontaria della proprietà di cose o di altri diritti (nel caso di specie un terreno) tra 2 contraenti (Cass., sent. 9.04.1981, n. 2042 e sent. 10.04.2006, n. 8369).</p> <p>Pertanto, la permuta, in quanto negozio idoneo a trasferire la proprietà di un bene a favore di un terzo, ove comporti il passaggio a favore di terzi di un fondo acquistato nell'ultimo quinquennio con i benefici di cui alla legge n. 604/1954, integra una causa di decadenza dalle agevolazioni per la PPC.</p>

Scadenario

1 luglio 2008	Data a partire dalla quale sarà obbligatorio trasmettere l'adempimento unico con le nuove specifiche per la trasmissione (consistenti nella necessità di indicare nell'adempimento il codice IBAN per l'addebito bancario)	Provvedimento interdirettoriale Agenzia delle Entrate e Territorio 30 aprile 2008 (GU n. 109 del 10 maggio 2008, Suppl. Ord. n. 117)
1 luglio 2008	Tracciabilità dei compensi ai professionisti Entra in vigore il limite dei 500,00 Euro per il pagamento in contanti dei compensi professionali, di cui al quarto comma dell'art.19 del DPR 29 settembre 1973 n.600, introdotto dal comma 12 dell'art.35 della legge di conversione del "Decreto Bersani"	Art.35 comma 12 bis Legge 248 del 4 agosto 2006 (G.U. n.186 dell'11.08.2006) modificato dall'art.1 comma 69 della Legge 27.12.2006 n.296 (Finanziaria 2007) abrogato dal D.L. 25 giugno 2008
1 luglio 2008	Data a partire dalla quale si applicano le disposizioni dell'art.6 del D.L.gs. 19.08.2005 n.192 (certificazione energetica degli edifici) per edifici di <u>superficie utile fino a 1000 mq.</u> , nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile, con esclusione delle singole unità immobiliari.	D.L.gs. 19.08.2005 n.192 D.L.gs. 29.12.2006 n.311 (G.U. 1.02.2007 n.26)
1 luglio 2008	Sono aggiornate le tabelle A e B relative ai diritti di segreteria per il Registro Imprese. Le modifiche riguardano, tra l'altro, l'istituzione di diritti di	Decreto Interministeriale dirigenziale 16 giugno 2008

	segreteria relativi alla vidimazione dei registri di carico e scarico, all'Albo Gestori ambientali e ai nuovi adempimenti dei curatori fallimentari, nonché la riduzione del diritto di segreteria relativo alla bollatura dei libri sociali.	(Ministero Sviluppo Economico)
2 luglio 2008	Entrano in vigore le nuove regole sulle fusioni transfrontaliere contenute nel Dlgs n. 108/08 che ha recepito la Direttiva 2005/56/CE, (si applicano alle fusioni transfrontaliere il cui progetto comune non sia stato approvato dall'assemblea o da altro organo competente di alcuna delle società italiane partecipanti alla fusione transfrontaliera alla data del 2 luglio 2008).	D.L.gs 30 maggio 2008 n. 108 (GU n. 140 del 17-6-2008) Attuazione direttiva 2005/56/CE
4 luglio 2008	Entra in vigore il D.Lgs. che dà attuazione alla direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici ed abroga la direttiva 93/76/CEE. Si ritiene che non contenga le linee guida nazionali sulla certificazione energetica.	D.Lgs.30.05.2008, n. 115 (GU n. 154 del 3-7-2008)
14 luglio 2008	L'Agenzia del Territorio ha comunicato che sono stati risolti i problemi tecnici che avevano imposto il differimento del termine del 1° luglio 2008, per l'utilizzo delle nuove specifiche tecniche; i controlli sull'utilizzo delle nuove specifiche tecniche verranno ripristinati a partire dal giorno 14 luglio 2008 ; è pertanto necessario provvedere a far aggiornare gli applicativi di studio tempestivamente. Sogei ha comunicato che dal 1° luglio 2008 e fino a nuova disposizione, negli invii dell'Adempimento Unico effettuati con il nuovo tracciato, vanno indicati obbligatoriamente sia il codice IBAN, che le vecchie coordinate bancarie (codice BBAN).	Provvedimento interdirettoriale Agenzia delle Entrate e Territorio 30 aprile 2008 (GU n. 109 del 10 maggio 2008, Suppl. Ord. n. 117)
20 luglio 2008 (con poroga automatica al 21 luglio)	Termine ultimo per la rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni.: la redazione della perizia giurata di stima nonché il versamento della prima o unica rata delle imposte sostitutive di cui all'art. 2, comma 2, secondo e terzo periodo, del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, e successive modificazioni, possono essere effettuati entro il 20 luglio 2008, senza alcuna maggiorazione. Restano comunque fermi i termini previsti per il versamento delle rate successive alla prima	Presidente del Consiglio dei Ministri DECRETO 30 giugno 2008 (GU n. 157 del 7-7-2008)
26 luglio 2008	Entra in vigore la legge di conversione del DL "sulla sicurezza" che sanziona con l'arresto e la confisca la cessione di immobili a stranieri irregolari	Legge 24 luglio 2008, n. 125 (GU n. 173 del 25 luglio 2008)
27 luglio	Entra in vigore la legge di conversione del DL recante disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie, che dispone L'esonero dell'ICI sulla prima casa (art. 1); la disciplina la rinegoziazione dei mutui prima casa (art. 3) la detassazione degli straordinari nel privato (art. 2)	Legge 24 luglio 2008, n. 126 (GU n. 174 del 25 luglio 2008)
28 luglio 2008	Scadono i termini per la messa in regola dei fabbricati non dichiarati al Catasto. Decorsi tali termini, chi non è in regola rischia sanzioni fino a 1.000 euro, che potranno essere anche superiori se ad intervenire sarà l'Agenzia del Territorio che dovrà predisporre l'atto di aggiornamento	Art. 26-bis del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 (in G.U. n. 302 del 31.12.2007), come aggiunto dalla legge di conversione 28 febbraio 2008, n. 31 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 51 del 29.2.2008)
30 luglio 2008	Entra in vigore il nuovo Codice Deontologico	Gazzetta Ufficiale n. 177 del 30 luglio 2008
19 agosto 2008	Diviene obbligatoria la comunicazione unica per l'avvio dell'attività di impresa. Quattro adempimenti tramite il registro delle imprese, che fa da interlocutore anche per Inps, Inail e agenzia delle Entrate. Le Camere di commercio hanno predisposto un sito (www.registroimprese.it) per i sevizi dove è possibile avere tutte le informazioni e gli strumenti necessari. Per agevolare gli imprenditori meno informatizzati, il ministero ha fissato le modalità di conferimento del potere di rappresentanza nei rapporti digitali con l'amministrazione.	D.L. 31.01.2007 Art.9 – convertito con L.2.04.2007 n.40 D.M. 2.11.2007 (G.U. 21.12.2007 n.296) – D.M. 6.02.2008 Circ. Min.Svil.Econ. 15.02.2008 n.3615
31 ottobre 2008	Scadono i termini per la messa in regola dei fabbricati che hanno perso i requisiti soggettivi di ruralità. Decorsi tali termini, chi non è in regola rischia sanzioni fino a 1.000 euro, che potranno essere anche superiori se ad intervenire sarà l'Agenzia del Territorio che dovrà predisporre l'atto di aggiornamento	Art. 26-bis del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 (in G.U. n. 302 del 31.12.2007), come aggiunto dalla legge di conversione 28 febbraio 2008, n. 31 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 51 del

1 gennaio 2009	Scadenza del termine per le agevolazioni PPC	29.2.2008) Art.26 D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 convertito con Legge 28 febbraio 2008 n.31 (G.U. 29.02.2008 n.51 Suppl.Ord. n.47)
30 maggio 2009	Società non operative: termine ultimo per l'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera di scioglimento o di trasformazione (delibera che doveva essere presa entro il 30 maggio 2008)	Art.1 commi 128 e 129 Legge 24.12.2007 n.244 (Finanziaria 2008)
30 giugno 2009	Data entro la quale i libretti di deposito bancari o postali al portatore devono essere estinti dal portatore ovvero il loro saldo deve essere ridotto a una somma non eccedente l'importo di Euro 12.000,00	D.Lgs 21 novembre 2007, n. 231, art.49, modificato dal D.L. 25 giugno 2008, n. 112 art.32
1 luglio 2009	Data a partire dalla quale si applicano le disposizioni dell'art.6 del D.L.gs. 19.08.2005 n.192 (certificazione energetica degli edifici) alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.	D.L.gs. 19.08.2005 n.192 D.L.gs. 29.12.2006 n.311 (G.U. 1.02.2007 n.26)
1 luglio 2009	Tracciabilità dei compensi ai professionisti. Entra in vigore il limite dei 100,00 Euro per il pagamento in contanti dei compensi professionali, di cui al quarto comma dell'art.19 del DPR 29 settembre 1973 n.600, introdotto dal comma 12 dell'art.35 della legge di conversione del "Decreto Bersani"	Art.35 comma 12 bis Legge 248 del 4 agosto 2006 (G.U. n.186 dell'11.08.2006) modificato dall'art.1 comma 69 della Legge 27.12.2006 n.296 (Finanziaria 2007) abrogato dal D.L. 25 giugno 2008

Segnalazione di giurisprudenza

Cassazione, sentenza 9 maggio 2008, n. 11521, sez. III civile (Parz. Diff.)	MEDIAZIONE - DIRITTO ALLA PROVVISIOE Affinché sorga il diritto del mediatore alla provvigione è necessario che l'attività di mediazione sia da questi svolta in modo palese, e cioè rendendo note ai soggetti intermediati la propria qualità e la propria terzietà. Ove, per contro, il mediatore celi tale sua veste, presentandosi formalmente come mandatario di una delle parti (cosiddetta "mediazione occulta") egli non ha diritto alla provvigione e l'accertamento della relativa circostanza è demandato al giudice di merito che è incensurabile in sede di legittimità, se correttamente motivato.
Cassazione, sentenza 26 maggio 2008, n. 13566, sez. II civile (Conf.)	TRUFFA – VIZIO DEL CONSENSO – INVALIDITA' DEL CONTRATTO Il contratto concluso per effetto di truffa di uno dei contraenti in danno dell'altro, non è nullo, ma annullabile, ai sensi dell'articolo 1439 cod. civ.. Infatti, il dolo costitutivo del delitto di truffa (articolo 640 cod. pen.) non è diverso, né ontologicamente né sotto il profilo intensivo, da quello che vizia il consenso negoziale, atteso che entrambi si risolvono negli artifici o raggiri adoperati dall'agente e diretti ad indurre in errore l'altra parte e così viziare il consenso.
Cassazione, sentenza 16 giugno 2008, n. 16216, sez. II civile	CERTIFICATO DI ABITABILITA' – CONTRATTO PRELIMINARE La consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo riguardi un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione legalmente incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477, ultimo comma, c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto.
Cassazione, sentenza 16 maggio 2008, n. 12430, sez. III civile (Conf.)	ESECUZIONE FORZATA – ERRORE CATASTALE In materia di esecuzione forzata, tutte le questioni che possono dar luogo ad invalidità della vendita per erronea indicazione di taluni dati catastali relativi ai beni sottoposti ad esecuzione, devono essere fatte tempestivamente valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 cod. proc. civ. nei confronti dell'ordinanza di vendita, mentre è da qualificarsi tardiva l'opposizione avverso il decreto di trasferimento, atteso che il debitore esecutato, nel ricevere la notifica di tutti gli atti relativi alla procedura, ha l'onere di rilevare immediatamente l'erronea indicazione dei dati catastali e chiederne la rettifica.
Cassazione, sentenza 13 maggio 2008, n. 11914, sez. III civile (Diff.)	MATRIMONIO – AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA È ammissibile l'azione revocatoria ordinaria del trasferimento immobiliare, effettuato da un coniuge in favore dell'altro, in ottemperanza ai patti assunti in sede di separazione consensuale omologata. In tale azione, la cognizione del giudice deve riguardare anche il contenuto obbligatorio degli accordi separativi, anche quando sia stato espressamente impugnato soltanto il contratto di cessione immobiliare.
Cassazione, sentenza 30 maggio 2008, n. 14475, sez. III civile (Conf.)	CONTRATTI AGRARI - PRELAZIONE In tema di diritto di prelazione e riscatto in favore del proprietario del fondo confinante, secondo la previsione degli artt. 8 della legge n. 590 del 1965 e 7 della legge n. 817 del 1971, la circostanza che sul fondo compravenduto non siano insediati conduttori integra una delle condizioni (o presupposti) dell'insorgenza del diritto, che deve, pertanto, essere provato da chi agisce in giudizio per farlo valere, in applicazione dei criteri fissati dall'art. 2697 cod. civ.. (Nella specie la S.C. ha rigettato il ricorso proposto in quanto ha ritenuto di dover escludere che

	<p>sul fondo fosse insediato come affittuario anche il ricorrente, avendo la corte di merito rilevato che, stante il contratto di affitto stipulato tra la proprietaria dell'immobile e il fratello del ricorrente, erano irrilevanti, perché in contrasto con il predetto atto scritto, le dichiarazioni rese da un teste, né, del resto, il fatto che il ricorrente coltivasse la terra con il fratello poteva significare di per sé - secondo la S.C. - che sussisteva un rapporto di affittanza tra la proprietaria e il ricorrente ovvero che comunque quest'ultimo avesse, per fini agricoli, ricevuto in godimento dalla prima il terreno).</p>
<p>Cassazione, sentenza 16 maggio 2008, n. 12440, sez. III civile (Conf.)</p>	<p>CONTRATTI AGRARI – PRELAZIONE – DESTINAZIONE AGRICOLA DEL FONDO</p> <p>Ai sensi dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, secondo cui non sono suscettibili di retratto i terreni destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica, deve escludersi il diritto di prelazione agraria con riferimento ad un terreno che, in base alle previsioni di un piano regolatore, sia destinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico.</p> <p>In materia agraria, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, non è rilevante la contrapposizione tra area edificabile e area non edificabile, bensì quella tra aree destinate ad usi agricoli e aree destinate ad utilizzazione diversa (ovvero edilizia, industriale o turistica); non è, pertanto, esercitabile il diritto di prelazione in ordine alle aree che, ancorché non edificabili, sono suscettibili di utilizzazioni economiche (realizzazione di chioschi, infrastrutture per campeggio e turismo, parcheggi, ecc.), non coincidenti con lo sfruttamento agricolo delle stesse.</p>
<p>Cassazione Cass. civ., Sez. III, 10 luglio 2008, n. 18889</p> <p>Segnalata in Lista Sigillo da Daniele Muritano</p>	<p>MEDIAZIONE</p> <p>In tema di mediazione, qualora l'attività di intermediazione venga esercitata in forma societaria, l'obbligo di iscrizione nell'apposito ruolo grava tanto sulla società in quanto tale, quanto sui suoi legali rappresentanti, sul preposto a tale ramo d'attività e sugli ausiliari, i quali tutti devono possedere i requisiti previsti dalla L. 3 febbraio 1989, n. 39. Da ciò consegue che al fine del sorgere del diritto alla provvigione in capo alla società, non iscritta nell'apposito ruolo, che abbia comunque esercitato l'attività di mediazione, è insufficiente che il legale rappresentante sia iscritto nel ruolo dei mediatori come persona fisica, poiché ciò abilita questo soggetto a svolgere la mediazione e a percepire la provvigione in nome proprio e non anche in nome della società, con conseguente obbligo di restituire la provvigione percepita dal soggetto non iscritto.</p>
<p>Cassazione, sentenza 18 giugno 2008, n. 16597, sez. I civile (Conf.)</p>	<p>CONTRATTO PRELIMINARE DI SOCIETA'</p> <p>Il contratto preliminare di società, che non identifichi il tipo di società da costituire, è nullo per indeterminatezza dell'oggetto, a nulla valendo che sia stato specificato trattarsi di società a base personale; a tale insufficiente specificazione, infatti, non potrebbe comunque sopperire il giudice ex art. 2932 cod. civ., potendo tale pronuncia tenere luogo del contratto, ma non sostituirsi alle parti nella definizione del contenuto negoziale incompleto.</p>
<p>Cassazione, sentenza 22 maggio 2008, n. 13225, sez. II civile (Diff.)</p>	<p>CONTRATTO PRELIMINARE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA</p> <p>In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 cod. civ. in assenza della dichiarazione, contenuta nel preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, degli estremi della concessione edilizia, trattandosi di un requisito richiesto a pena di nullità dall'art. 17 legge n. 47 del 1985, ora sostituita dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001.</p> <p>(Nella fattispecie è stata cassata la sentenza del giudice di merito che aveva disposto il trasferimento ex art. 2932 cod. civ. di appartamento con annesso box nonostante la mancanza del certificato di abitabilità, la realizzazione dell'edificio in difformità della concessione edilizia e l'assenza di sanatoria, respinta dalla P.A.).</p>
<p>Cassazione, sentenza 30 maggio 2008, n. 14554, sez. I civile (Parz. Diff.)</p>	<p>SOCIETA' PER AZIONI – ANNULLABILITA' DELLE DELIBERE</p> <p>In materia di assemblee societarie, è annullabile la delibera con la quale si sia deciso di dar corso alle operazioni di voto, in pendenza della discussione, a nulla rilevando che l'intervento dei soci che non si erano ancora espressi prima dell'inizio della votazione fosse o no idoneo ad influire concretamente sulla decisione degli altri soci di votare in uno od in altro modo; infatti, ai fini del rispetto del metodo assembleare, imposto dalla legge quale strumento di protezione delle minoranze, è rilevante non il fatto che il socio riesca ad influire sull'orientamento dell'assemblea, ma che egli abbia la possibilità di farlo.</p>
<p>Cassazione, sentenza 14 maggio 2008, n. 12124, sez. II civile (Conf.)</p>	<p>SUCCESSIONI – DATA DEL TESTAMENTO</p> <p>In tema di validità del testamento olografo, la completa indicazione della data, composta di giorno, mese ed anno, costituisce un requisito essenziale di forma dell'atto anche nel caso in cui, in concreto, l'omissione sia irrilevante rispetto al regolamento d'interessi risultante dalle disposizioni testamentarie.</p> <p>(Nella fattispecie, la Corte ha confermato la pronuncia di annullamento del testamento olografo che non conteneva nella data, accanto al mese e all'anno, l'indicazione del giorno).</p>

Giurisprudenza tributaria

<p>Cassazione, sentenza 12 maggio 2008, n. 11769, sez. V civile (Conf.)</p>	<p>IMPOSTA DI REGISTRO – INTERPRETAZIONE DEGLI ATTI</p> <p>In tema di interpretazione degli atti ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, il criterio fissato dall'art. 20 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, dell'intrinseca natura e degli effetti giuridici degli stessi, comporta che, nella qualificazione di un negozio, deve attribuirsi rilievo preminente alla sua causa reale e alla regolamentazione degli interessi effettivamente perseguita dai contraenti, anche se mediante una pluralità di pattuizioni non contestuali, per cui non è decisiva né la differenza di oggetto relativa ai due contratti, né l'assenza dell'intento elusivo per negare il loro collegamento. (Fattispecie relativa a due atti di alienazione, uno di cessione di rimanenze e</p>
--	--

	<p>materie prime e l'altro, anteriore di pochi giorni e fra le stesse parti, di cessione di azienda, per i quali l'Ufficio finanziario assumeva il collegamento negoziale proprio della disciplina tributaria della cessione di azienda, che il giudice di merito aveva escluso con la sentenza cassata dalla S.C.).</p>
<p>Cassazione, sentenza 12 maggio 2008, n. 11756, sez. V civile (Conf.)</p>	<p>Imposta di registro – Enunciazione di atti non registrati - Finanziamento soci contenuto in atto di trasformazione di società</p> <p>In tema di imposta di registro, l'art. 22, comma primo, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, stabilisce che se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate. Ne consegue che va assoggettato ad imposta di registro il finanziamento soci menzionato in un atto di trasformazione di società per il quale era stata richiesta la registrazione e ciò a prescindere, ai sensi dell'art. 6 del medesimo d.P.R., dall'effettivo uso del finanziamento medesimo.</p>
<p>Cassazione, sentenza 19 maggio 2008, n. 12611, sez. V civile (Parz. Diff.)</p>	<p>IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI – BENI CULTURALI</p> <p>In materia di successioni, i beni culturali sono esclusi dall'attivo ereditario, purché sia certificato che gli obblighi di conservazione e protezione derivanti da tale vincolo siano stati assolti; ne deriva la corretta inclusione dell'immobile vincolato nella dichiarazione di successione, nel caso in cui questo non potesse godere dell'esenzione d'imposta, essendo stato negato dalla soprintendenza l'attestato di assolvimento degli obblighi indicati.</p>
<p>Corte Costituzionale Ordinanza n.266 10 luglio 2008 Corte Cost. ord. 10.07.2008 n. 266</p>	<p>ICI SUI TERRENI</p> <p>Per il prelievo fiscale in tema di Ici è sufficiente che un terreno sia edificabile secondo il piano urbanistico generale, anche se non attuato e privo, quindi, del permesso di costruire. È del tutto ragionevole che il legislatore attribuisca alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo.</p>
<p>Cass. sent. n. 16350 17.06.2008 Il Sole 24Ore 14.07.08 p. 5</p>	<p>SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DELLO STUDIO PROFESSIONALE</p> <p>Le spese di ristrutturazione dello studio professionale sono deducibili integralmente, nell'esercizio in cui sono state sostenute, se riguardano piccole manutenzioni; diversamente, sono portate a riduzione del reddito come quote di ammortamento qualora riguardino lavori di ristrutturazione dell'immobile.</p>
<p>Commissione Tributaria Regionale Puglia 48/2/2008</p>	<p>MANCATA CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE</p> <p>La Commissione Tributaria della Puglia, in disaccordo con l'orientamento espresso dalla Cassazione con sentenza n. 14033/2006, ha affermato che quando il sostituto d'imposta non rilascia la certificazione attestante le ritenute operate, il contribuente sostituito può ugualmente scomputare, dall'imposta dovuta, le somme trattenute a titolo di acconto, a condizione che dimostri con idonea documentazione di avere effettivamente subito la ritenuta non certificata.</p>
<p>Commissione Tributaria Regionale Lazio 45/9/2008</p>	<p>CESSIONE DI TERRENO IN PIANO URBANISTICO PARTICOLAREGGIATO</p> <p>Secondo la Commissione Tributaria del Lazio, l'imposta di registro nella misura dell'1% si può applicare solo se, a seguito di compravendita di un terreno in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati, sia stata siglata una convenzione per l'attuazione edificatoria. I giudici hanno così bocciato la richiesta di un contribuente basata su una normativa ormai superata, secondo la quale l'agevolazione era legata all'attuazione edificatoria dell'area entro 5 anni dal trasferimento.</p>
<p>Cassazione, sentenza 5 giugno 2008, n. 14840, sez. V civile (Conf.)</p>	<p>IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/1973</p> <p>L'agevolazione tributaria, prevista dall'art. 17 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, per le operazioni di credito a medio e lungo termine, consistente nel pagamento della sola imposta sostitutiva, include non solo le ipoteche convenzionali o legali, ma anche l'ipoteca iscritta sulla base di un provvedimento giudiziale emesso in relazione alle operazioni di credito rientranti tra quelle coperte da detta imposta sostitutiva; tale ipoteca, infatti, non integra un atto giudiziario (come tale escluso dall'agevolazione, ai sensi dell'art. 15, secondo comma, del d.P.R. citato), ma trova in esso soltanto la fonte.</p>
<p>Cassazione, sentenza 7 maggio 2008, n. 11098, sez. V civile (Conf.)</p>	<p>AGEVOLAZIONE PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA</p> <p>In tema di agevolazioni tributarie in favore della piccola proprietà contadina, il giudice tributario può valutare autonomamente, nell'ambito del giudizio sul rapporto la cui cognizione gli è devoluta, la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per l'accesso alle agevolazioni, prescindendo dal fatto che sia stato emesso un parere negativo da parte della Comunità Montana (nella specie ente deputato a svolgere gli accertamenti prescritti dalla legge 6 agosto 1954, n. 604), sulla cui legittimità non può pronunciarsi. Conseguentemente il giudice tributario non può far derivare la decadenza di detto beneficio dalla circostanza che l'organo competente non abbia rilasciato il prescritto parere favorevole e non sia stato, quindi, prodotto in termini il certificato di cui all'art. 4 della legge citata, potendo il contribuente far valere, con libertà di prova, la sussistenza del presupposto per l'agevolazione richiesta.</p>
<p>* Cassazione, sentenza 27 giugno 2008, n. 17613, sez. V civile</p>	<p>IMPOSTA DI REGISTRO – CESSIONE D'AZIENDA</p> <p>Si configura l'ipotesi di cessione di azienda – con conseguente applicazione dell'imposta di registro – anche nel caso in cui la cessione dei beni non sia accompagnata dal corredo di rapporti giuridici con clienti, fornitori e dipendenti. Affinché si configuri la fattispecie della cessione d'azienda è infatti sufficiente che si verifichi la cessione di beni strumentali atti, anche soltanto potenzialmente, nel loro complesso e nella loro interdipendenza, all'esercizio dell'impresa; non essendo, invece, necessaria l'attualità della gestione.</p>
<p>Cassazione 23.07.2008</p>	<p>ICI SU TERRENO EDIFICABILE</p> <p>L'Ici su un terreno edificabile, in parte destinato ad essere costruito e in parte a spazi verdi e</p>

n. 20256	servizi, deve essere calcolata secondo il complessivo valore commerciale della zona. Fermo restando, tuttavia, che una piccola decurtazione dell'imposta possa essere fatta in relazione alle zone necessariamente destinate a verde.
----------	---

Diritto internazionale

Israele: autentica di firma e impronta digitale in caso di impossibilità fisica

Sul tema in epigrafe oltre alla Legge dei Notai (n. 5736 del 1976), le Disposizioni Operative (in ebraico *Takanot Hanotarionim*, 5737-1977), al paragrafo n. 8 così dispongono:

"Segnalazione di certe limitazioni di colui che si trova in presenza di Notaio"

8. Ove si trovi in presenza di Notaio per Autentica di firma, ricevimento di Dichiarazione Giurata o altra Dichiarazione o per la stesura di documento una persona che è muta, sorda o cieca, il Notaio farà presente tale fatto nella sua certificazione e anche il modo con il quale si è persuaso che tale persona di fatto abbia compreso il significato dell'operazione; deve essersi persuaso il Notaio che colui che si trova di fronte a lui non sa firmare il suo nome, verrà adoperata, per quanto concerne queste disposizioni, al posto della sua firma - la sua impronta digitale".

Inoltre, se nel caso specifico si trattasse di persona inferma, in ospedale o comunque degente, troverà applicazione la Disposizione 5 (e) che dispone:

"Un Notaio non rilascerà una certificazione per quanto concerne la sua attività notarile se colui che la richiede fosse ricoverato in ospedale o immobilizzato al letto, e ciò sino a quando gli sia stato esibito un Certificato Medico in base al Modulo che si trova nell'appendice prima, Certificato Medico che sia stato rilasciato il giorno dell'operazione; il Certificato Medico verrà allegato alla copia del Certificato che verrà conservato presso il Notaio".

Si ricorda poi che in Israele per essere Notaio occorre essere avvocato con un certo numero di anni di esercizio.

Romania: acquisto di un immobile da parte di un minore

In Romania un minore di età inferiore ai 14 anni non può compiere atti giuridici in suo nome e deve essere rappresentato dai genitori; un minore tra i 14 e i 18 anni, avendo una limitata capacità di agire, può compiere atti giuridici in suo nome ma deve essere assistito dai suoi genitori. In ogni caso, per gli atti di disposizione compiuti da un minore (concetto che include anche l'acquisto di immobili), è richiesta l'autorizzazione dell'autorità tutelare.

Ai sensi dell'articolo 158 del Codice di famiglia romeno, l'autorità tutelare compete agli organi esecutivi delle amministrazioni locali (consigli) delle province, comuni e città (o municipi della città di Bucarest).

Per quanto riguarda l'acquisto con denaro dei genitori, deve essere indicato sul contratto di compravendita la natura della provvista di fondi per il rispettivo acquisto: specificando se si tratti di donazione o di mutuo.

Nel caso in cui i genitori prestino al figlio minore il denaro necessario per l'acquisto di un immobile essi hanno un privilegio fino alla restituzione del prestito (ai sensi dell'articolo 1737, comma 2 del codice civile rumeno)

Conversione dei permessi di soggiorno

Con la circolare n. 2896 del 1° luglio 2008 inviata a tutti i Prefetti, la Direzione centrale per le Politiche dell'immigrazione e dell'asilo, ha chiarito come individuare lo Sportello unico per l'immigrazione, competente a ricevere le richieste di conversione del permesso di soggiorno per studio o tirocinio in permesso per lavoro subordinato. Lo Sportello unico cui rivolgere le istanze va individuato sulla base della residenza del richiedente.

Lo straniero titolare di un permesso di soggiorno per studio o formazione professionale in corso di validità, che, al raggiungimento della maggiore età o dopo il conseguimento in Italia del diploma di laurea o di laurea specialistica, intende convertire il titolo in permesso di soggiorno per lavoro subordinato, deve inoltrare la richiesta allo Sportello unico competente, secondo le nuove procedure e modalità avviate con il decreto flussi 2007, allegando il contratto sottoscritto dal solo datore di lavoro.

La documentazione e altri approfondimenti sono disponibili sul sito del Governo:

http://www.governo.it/GovernoInforma/Dossier/conversione_permessi_soggiorno/

"Non-Hong Kong company"

Se una società italiana vuole iscriversi in Hong Kong quale "non-Hong Kong company" ai sensi della Part XI della Hong Kong Companies Ordinance (*"the Ordinance"*), deve iscriversi come sede secondaria in Hong Kong.

Ai sensi della *"the Ordinance"* una "non-Hong Kong company" deve iscriversi entro un mese dallo stabilimento della sua sede d'affari in Hong Kong.

I documenti per l'iscrizione (*registration*) sono i seguenti:

- (i) Modulo N1
- (ii) Copia certificata del Memorandum and Articles of Association (Atto costitutivo e statuto);
- (iii) Copia certificata del Certificate of Incorporation (visura camerale dell'iscrizione al registro imprese); e
- (iv) Copia certificata degli ultimi bilanci.

Con l'inoltro dei documenti si deve pagare la somma di HK\$1,720.00.

Dopo che la società è stata iscritta, si deve richiedere un certificato di iscrizione aziendale (Business Registration Certificate) presso il Business Registration Office dell'Inland Revenue Department (Dipartimento imposte interne).

Un opuscolo informativo governativo *"Registration of a Non-Hong Kong Company"* (pubblicato in allegato a CNN Notizie del 17.07.2008) illustra nel dettaglio la procedura.

Il testamento olografo redatto da un cittadino britannico

Per pubblicare un testamento olografo redatto da un cittadino britannico ed in presenza di un certificato di morte inglese privo di legalizzazione e di *Apostille* si deve inviare il documento e richiedere l'*Apostille* al Foreign Office a Londra. Per ulteriori informazioni si veda sul sito www.fco.gov.uk alle pagine *Legalisation*.

Trasferimento della s.r.l. italiana in Bulgaria

È possibile per una s.r.l. italiana trasferire la propria sede in Bulgaria.

La s.r.l. dovrà deliberare il trasferimento con assemblea straordinaria, provvedere a tutti gli adempimenti presso il Registro delle Imprese italiano, cancellare la società e, poi, con i documenti autenticati, apostillati e tradotti procedere agli adempimenti societari in Bulgaria.

Altra possibilità, introdotta in Italia con il D.Lg. 30/05/2008 n. 108 in G.U. 17/06/2008 n. 140, è quella di procedere,

in via semplificata, ad una fusione transfrontaliera tra una s.r.l. italiana ed una s.r.l. bulgara, con conseguente estinzione della persona giuridica italiana.

Segnalazioni di volumi, pubblicazioni e letture

Fabrizio Amato	Perché utilizzare lo strumento del contratto a favore di terzo (art.1411 e segg. Cod.Civ.)	Federnotizie n.4/2008, pag.153
Jacopo Ballottin	Usucapione non accertata ed attività negoziale	Federnotizie n.4/2008, pag.166
Carlo Ibba	Registro delle Imprese	Rivista del Notariato 3/2008, pag.513
Nicola Atlante	Casi pratici di aumento gratuito del capitale nelle Società per Azioni non quotate	Rivista del Notariato 3/2008, pag.527
Giuseppe Grosso	Rassegna di problematiche in tema di scissione	Rivista del Notariato 3/2008, pag.697
MASSIME DELL'OSSERVATORIO SULLA RIFORMA DEL DIRITTO SOCIETARIO: TRASFERIMENTO DI SEDE DI SOCIETÀ ITALIANA ALL'ESTERO E DI SOCIETÀ ESTERA IN ITALIA		Rivista del Notariato 3/2008, pag.735

Segnalazioni di siti web e programmi e servizi

<p style="text-align: center;">La Banca dati della Deontologia Notarile è "online"</p> <p>E' online la nuova Banca dati della Deontologia notarile frutto della collaborazione tra la Commissione Banca Dati Deontologia e Notartel.</p> <p>La consultazione della banca dati è possibile solo tramite la RUN agli indirizzi: http://deontologia.notartel.it, per chi accede con connettività Notartel; http://deontologia.notariato.it, per chi accede da Internet.</p> <p>L'accesso è disponibile dalle sezioni "Strumenti" e Speciali >"Deontologia Notarile" della RUN.</p> <p>Da connettività Notartel non occorrono credenziali.</p> <p>Da Internet è necessario inserire le credenziali per l'accesso alla RUN, già in possesso del Notaio.</p> <p>La nuova banca dati è destinata a contenere tutte le decisioni delle CO.RE.DI elaborate dalla Commissione Banca Dati Deontologia del Consiglio Nazionale del Notariato.</p> <p>Al momento è consultabile un numero limitato di decisioni, destinato ad essere rapidamente incrementato.</p> <p>Nella fase iniziale si potranno verificare difficoltà nel collegamento in caso di eccezionale utilizzo contemporaneo.</p> <p>E' disponibile un Manuale utente per la consultazione della banca dati che potete consultare e scaricare direttamente dalla RUN.</p> <p>Per il supporto alla consultazione e richieste di informazioni è possibile fare riferimento all'Helpdesk di Notartel raggiungibile ai contatti: email: helpdesk@notariato.it e tel: 06-36209306.</p> <p>Segnalo la nuova rivista dei commercialisti, che può essere consultata sul sito pubblico dell'ordine: http://www.cndcec.it/PORTAL/Documenti/2575_moaowdxtoy.pdf</p> <p>Sul primo numero ci sono le interessanti, anche per noi, interviste di Veltroni, Rotondi, Giannino (con qualche frecciata nei nostri confronti) e De Bortoli.</p> <p style="text-align: center;">Le attività nell'ambito della Rete Notarile Europea</p> <p>Il Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea (CNUE) ha istituito la RNE nella riunione di Marsiglia dell'11 ottobre 2006, al fine di integrare il Notariato nella Rete Giudiziaria Europea in materia civile e commerciale.</p> <p>La rete, non assolve a compiti di consulenza giuridica. I suoi compiti principali sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- trasmettere le domande dei notai ad un altro notaio avente sede in altra giurisdizione comunitaria, per il tramite del c.d. "interlocutore" della RNE, senza fornire consulenza giuridica;- identificare le cognizioni linguistiche dei notai e fornire informazioni al riguardo;- cercare informazioni sul successore di un notaio (nei sistemi, beninteso, che lo prevedono);- inviare testi legislativi, purché il richiedente fornisca delle precisazioni sul testo richiesto;- fornire risposta sui casi in cui la forma autentica è richiesta (o comunque "possibile");- indicare la persona o l'autorità specificamente competente in rapporto alla funzione notarile;- facilitare l'applicazione degli strumenti comunitari. <p>Il CNUE ha predisposto la creazione di un apposito sito Internet dedicato alle attività della RNE accessibile al seguente indirizzo: http://www.cnue.be/fr/reseau-notarial-europeen-fr/001/index.html</p> <p>Sul sito http://www.dt.tesoro.it/Aree-Docum/Prevenzion/Antiusura/Documentaz/Decreto-di/2008.txt_cvt.htm è possibile reperire i decreti di rilevazione dei tassi medi di interesse.</p>

E-learning: disponibili gli aggiornamenti del corso di diritto tributario

Sono disponibili gli aggiornamenti del corso *e-learning* di diritto tributario "Il regime fiscale dei trasferimenti", relativamente a prassi amministrativa, giurisprudenza, dottrina e bibliografia.

Il corso si articola in cinque moduli composti da video-lezioni e video-interviste ed è completato da un *forum*, attraverso il quale il partecipante può confrontarsi con gli esperti e con i colleghi sui temi trattati, porre questioni, condividere esperienze.

Il superamento del test di ciascun modulo è valido al fine del riconoscimento di 4 Crediti Formativi Professionali.

Il superamento del test per l'intero corso è valido al fine del riconoscimento di 20 Crediti Formativi Professionali.

Il programma e le informazioni per l'iscrizione, sono disponibili dal sito web della Fondazione (www.fondazione-notariato.it).

L'erogazione del corso è gestita dalla N servizi S.r.l., alla quale andrà versata la quota di iscrizione.

Sono acquistabili l'intero corso al costo di 400 euro (iva inclusa) oppure separatamente i singoli moduli al costo di 100 euro (iva inclusa).

Per quanti abbiano già acquistato il corso o singoli moduli, gli aggiornamenti sono disponibili gratuitamente collegandosi alla piattaforma (<http://elearning.fondazione-notariato.it>) ed effettuando l'accesso con la username e la password personali comunicate al momento dell'acquisto.

Cari colleghi nei giorni 4 e 5 luglio si è tenuto a Bari un convegno sulle nullità relative.

Vi accludo il link di collegamento al sito della TV mediale che ha effettuato un breve servizio sul detto Convegno comprensivo delle interviste rivolte al Presidente Piccoli, al presidente del Distretto di Bari Biagio Spano, al Presidente del Comitato Regionale Pugliese Onofrio Bottaro ed al Consigliere notaio Michele Labriola:

http://www.41agenziatv.com/index.php?page=filmati&id_mov=702

Comunque il servizio che attualmente è visionabile in streaming nell'area Pubblica Amministrazione del sito www.41AgenziaTV.com rimarrà nell'archivio del sito.

Gli spunti tratti dalle relazioni sono tutti molto interessanti; in particolare vi segnalo la conclusione, importante per la nostra categoria, cui è giunto il Prof. Nuzzo il quale ha sostenuto l'inapplicabilità dell'art. 28 ai contratti colpiti da nullità relativa, posto che il venir meno dell'interesse del soggetto, protetto dalla norma, ad agire in giudizio per far valere la nullità, in presenza di una dichiarazione espressa di volersi valere degli effetti del contratto (contenuta per esempio in un atto integrativo successivo), consente la produzione degli effetti negoziali tipici, con la conseguenza che il contratto successivamente rogato potrà ritenersi valido e produttivo degli effetti. Cordiali saluti Claudia Alessandrelli

In streaming video i lavori del Convegno di Taormina

Si possono visualizzare e ascoltare i lavori del Convegno di Taormina dell'11 e 12 aprile 2008 dedicato al tema delle "Procedure concorsuali e circolazione dei beni" e organizzato dal Comitato Regionale Notarile della Sicilia. I contenuti multimediali sono disponibili dalla RUN nell'Area Comunicazione > Convegni in streaming video.

Compilazione Adempimento Unico: aggiornamento dei codici delle agevolazioni

E' stata pubblicata l'ultima versione della tabella dei codici delle agevolazioni da utilizzare per la compilazione dell'adempimento unico; la tabella in questione sostituisce quella già pubblicata in *CNN Notizie* del 19 giugno 2008. L'aggiornamento della tabella è disponibile anche dalla

RUN > Informatica > Adempimenti Telematici > Adempimento Unico

Agenda di incontri di interesse notarile e Convegni

DATA: 20 settembre 2008

LUOGO: Parma

ARGOMENTO: "La tutela dell'acquirente di immobile. Attualità e prospettive di riforma"

ORGANIZZAZIONE: Associazione Sindacale dei Notai dell'Emilia Romagna "Aldo Dalla Rovere"

Programma Scientifico

1. L'acquisto da privato. (Rel.: Notaio Alessandro Torroni)

a) le situazioni di rischio:

- 1) la provenienza da donazione (anche indiretta) o "mortis causa";
- 2) il fallimento del venditore (imprenditore non costruttore);
- 3) l'acquisto da proprietario per usucapione non accertata giudizialmente;
- 4) l'acquisto di immobile pignorato.

b) i mezzi di tutela.

2. L'acquisto da impresa. (Rel.: prof. avv. G. SICCHIERO – Ordinario di diritto privato presso l'Università di Venezia)

a) i presupposti di tutela in funzione dell'oggetto e dei soggetti:

- 1) l'acquisto di immobile abitativo o a diversa destinazione;
- 2) l'acquisto di immobile "finito" o "da costruire";

b) i mezzi di tutela:

- 1) il preliminare trascritto (art. 2645-bis);
- 2) la garanzia fidejussoria ex D.Lgs. n. 122/2005;
- 3) il preliminare di vendita di immobile da costruire trascritto;

c) l'operatività dei mezzi di tutela: i presupposti:

- 1) l'inadempimento del preliminare trascritto (art. 2775-bis);
- 2) la "crisi" dell'impresa;
- 3) il fallimento: cenni e rinvio.

3. Il fallimento dell'imprenditore. (Rel.: Federico TASSINARI, Consigliere nazionale del notariato).

- a) i rimedi di cui agli artt. 72 e 72 bis L.F. (anteriori al trasferimento del diritto);
- b) l'art. 67 L.F. novellato (successivi al trasferimento del diritto).

4. Prospettive di una riforma del sistema di tutela, tendente a rendere omogenei i presupposti e le forme. (Moderatore e relatore di sintesi: Notaio prof. Giancarlo LAURINI).

DATA: 19 – 20 settembre 2008

LUOGO: Napoli Palazzo dei Congressi - Stazione Marittima

ARGOMENTO: *"Il bilancio spiegato ai giuristi"*

ORGANIZZAZIONE: Civil Law - Centro Studi per la Formazione del Notariato

La partecipazione al Convegno è valida ai fini del riconoscimento di 15 Crediti Formativi Professionali.

DATA: 25 settembre 2008

LUOGO: Bergamo – Viale Vittorio Emanuele II, 44

ARGOMENTO: *"Gli studi notarili tra innovazioni organizzative e nuove competenze – strumenti di miglioramento della gestione"*

- organizzazione dello studio e controllo dei costi
- gestione dei collaboratori
- riduzione dei rischi professionali

ORGANIZZAZIONE: Consiglio Notarile di Bergamo – Università degli studi di Bergamo (corso di economia avanzata)

E' in corso la richiesta di riconoscimento di Crediti Formativi Professionali.