

CONSIGLIO NOTARILE DI FIRENZE
DISTRETTI RIUNITI DI FIRENZE – PISTOIA - PRATO

NEWSLETTER INFORMATIVA
n. 1/2010

A cura del “Gruppo di lavoro per l’informazione”.

NOVITA' NORMATIVE

1) Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, recante proroga di termini previsti disposizioni legislative. (Legge 26 febbraio 2010, n. 25). Trattasi della conversione in legge del decreto "milleproroghe", contenente anche disposizioni di favore, ai fini delle imposte di registro e ipotecaria, per gli acquisti a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.

Si segnala che la nuova previsione legislativa non si presenta come una proroga delle precedenti disposizioni agevolative, bensì come un'autonoma disciplina, con efficacia temporanea (28 febbraio 2010 - 31 dicembre 2010). Per un approfondimento delle numerose problematiche poste dalla nuova previsione, vedi lo [Studio n. 49-2010/T](#). (Giampiero Petteruti e Diego Podetti) *Agevolazioni per il coltivatore diretto e per lo IAP a seguito del c.d. decreto Milleproroghe del 2010*, in CNN Notizie del 23 aprile 2010.

2) Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 25 febbraio 2010, n. 17/R. Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della L.R. Toscana 24 febbraio 2005 n. 39 (Disposizioni in materia di energia). Disciplina della certificazione energetica degli edifici. Attestato di certificazione energetica. (BURT n. 12 del 3-3-2010). In vigore dal 18 marzo 2010.

Si segnalano alcune peculiarità della normativa regionale rispetto a quella nazionale:

1) fabbricati esclusi dall'obbligo di certificazione: fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni; edifici per i quali sia stata dichiarata la non agibilità o per i quali risulti la destinazione alla demolizione;

2) casi per i quali vi è obbligo di dotazione: fabbricati isolati di superficie superiore a 25 mq; edifici oggetto di interventi di ricostruzione a seguito di demolizione (anche se di superficie inferiore a 1000 mq); contratto di locazione.

La normativa regionale non prevede alcuna sanzione civile o amministrativa per il caso in cui non venga prodotto l'attestato di certificazione energetica, né prevede obblighi di allegazione del medesimo.

Essa pone anzi un'alternativa differente rispetto alla normativa nazionale:

a) se l'attestato di certificazione energetica viene prodotto in sede di stipula, sarà sufficiente menzionarne in atto gli estremi, comprensivi anche di quelli di presentazione alle competenti autorità, da effettuarsi prima dell'atto a cura del soggetto certificatore (le modalità in vigore prevedono la presentazione in forma "cartacea" al Comune, salva la trasmissione di un'ulteriore copia alla Regione; il tutto in attesa della pubblicazione sul BURT del provvedimento che renderà operativo il sistema informativo regionale sull'efficienza energetica);

b) se l'attestato di certificazione energetica non viene prodotto in sede di stipula, automaticamente l'immobile sarà inserito nella classe energetica "G" (come già prevedeva l'art. 23 bis della l.r. Toscana 39/2005 e successive modifiche). Pertanto non sarà più necessaria alcuna autodichiarazione di cui al par. 9 delle Linee Guida Nazionali del venditore/locatore.

3) Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28. Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali. (GU n. 53 del 5-3-2010). In vigore dal 20 marzo 2010.

4) Decreto Legge 25 marzo 2010, n. 40.

Disposizioni urgenti tributarie e finanziarie in materia di contrasto alle frodi fiscali internazionali e nazionali operate, tra l'altro, nella forma dei cosiddetti «caroselli» e «cartiere», di potenziamento e razionalizzazione della riscossione tributaria anche in adeguamento alla normativa comunitaria, di destinazione dei gettiti recuperati al finanziamento di un Fondo per incentivi e sostegno della domanda in particolari settori. (G.U. del 26-3-2010, n. 71). In vigore dal 26 marzo 2010.

Il provvedimento amplia il novero delle ipotesi di attività edilizia libera, ammettendo che possano essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo anche:

- 1) gli interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
- 2) gli interventi di adeguamento delle strutture già esistenti in ragione delle necessità legate alla disabilità degli utilizzatori, purché non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 3) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 4) nell'ambito delle attività agricole, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio della predetta attività e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- 5) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- 6) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- 8) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.

Per alcuni di interventi (i casi di attività di manutenzione straordinaria, di opere temporanee che rispondono ad esigenze contingenti, quelle di pavimentazione e finitura di spazi esterni, di installazione di impianti fotovoltaici e di realizzazione di aree ludiche e degli elementi di arredo delle aree pertinenziali di edifici) è necessaria comunque una minima forma di comunicazione all'amministrazione comunale anche per via telematica.

Sono comunque fatte salve le più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque l'osservanza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali ed il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, quelle relative all'efficienza energetica nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.](#)

In relazione a detto decreto si segnala anche:

Ministero dello Sviluppo Economico. Decreto 26 marzo 2010. Modalità di erogazione delle risorse del Fondo previsto dall'articolo 4 del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, per il sostegno della domanda finalizzata ad obiettivi di efficienza energetica, ecocompatibilità e di miglioramento della sicurezza sul lavoro. (GU n. 79 del 6-4-2010).

Il Decreto attuativo del provvedimento sugli incentivi per ciclomotori, cucine, elettrodomestici, abbonamenti a internet veloce, case ecologiche, motori marini e prodotti industriali, non prevede specifiche incombenze a carico dei notai, salvo il caso di acquisto di immobili ecocompatibili, per i quali sono da osservare alcune prescrizioni formali in sede di stipula dei contratti preliminari e definitivi.

5) Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39.

Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE. (GU n. 68 del 23-3-2010 - Suppl. Ordinario n.58). In vigore dal 7 aprile 2010.

Con il d. lgs. in commento si accorpano in un unico testo normativo tutte le disposizioni sulla revisione legale.

La normativa comunitaria ha introdotto una nuova nozione di “revisione legale dei conti”, sostitutiva di quella di “controllo contabile”; il decreto legislativo introduce alcune modifiche sostanziali ed abrogazioni di articoli del codice civile.

a) S.p.a.: l'art. 2409-bis c.c. viene integralmente sostituito con un nuovo e più sintetico testo, rubricato come “Revisione legale dei conti”, il quale prevede che la revisione legale dei conti sia esercitata da un revisore legale dei conti o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro. Gli statuti delle società che non siano tenute alla redazione del bilancio consolidato possono prevedere che la revisione legale dei conti sia esercitata dal collegio sindacale, in tal caso costituito da revisori legali iscritti nell'apposito registro.

b) S.r.l.: si modifica la rubricazione dell'art. 2477 c.c., che diventa "disciplina del Collegio sindacale e controllo legale dei conti".

Si modifica il comma 3 del medesimo articolo, aggiungendo due nuove ipotesi di obbligatorietà del collegio sindacale, ossia quando la società: a) è tenuta alla redazione del bilancio consolidato; b) controlla una società obbligata alla revisione legale dei conti.

Si aggiunge infine un ulteriore comma che prevede l'obbligo, per l'assemblea che approva il bilancio, di nominare entro 30 giorni il collegio sindacale in caso di superamento dei limiti che fanno scattare l'obbligatorietà dell'organo di controllo e, soprattutto, un potere sostitutivo del Tribunale in caso di inerzia dei soci quando la nomina sia necessaria.

c) Società cooperative: nessuna modifica alla previgente disciplina.

6) Decreto Legislativo 26 marzo 2010 n. 59.

Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno. (GU n. 94 del 23 aprile 2010, Suppl. Ord. n. 75). Il decreto entra in vigore l'8 maggio 2010.

Il decreto prevede, tra le altre cose:

a) che per avviare un'attività economica sarà sufficiente presentare al nuovo sportello unico o alle Camere di Commercio la dichiarazione di inizio attività per l'avvio dell'esercizio, senza attendere l'autorizzazione delle autorità competenti (Stato, regioni, enti locali);

b) la soppressione (artt. 73 e ss) del Ruolo degli agenti di affari in mediazione, del Ruolo degli agenti o rappresentanti di commercio, del Ruolo dei mediatori marittimi, dell'Elenco degli spedizionieri: l'esercizio di tali attività sarà soggetto a dichiarazione di inizio di attività (da presentare alla Camera di Commercio per il tramite dello sportello unico del Comune competente per territorio), munita delle necessarie autocertificazioni e delle certificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti; si attende

l'emanazione di uno specifico decreto del Ministro dello Sviluppo Economico che disciplini le modalità e le nuove procedure di iscrizione nel Registro delle imprese e nel REA di tali soggetti.

PRASSI MINISTERIALE

1) Agenzia delle Entrate. Circolare del 12 marzo 2010, n. 10/E. OGGETTO: Atti di compravendita, imponibili ad IVA, di un immobile ad uso abitativo e di più pertinenze. Tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. (In C.N.N. Notizie del 15 marzo 2010). La Direzione Centrale Affari Legali e Contenzioso dell'Agenzia delle entrate ha affrontato il problema dell'applicabilità di una pluralità di imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa in relazione al trasferimento di ciascuna pertinenza, ove queste scontino aliquote IVA differenziate, concludendo che «le diverse disposizioni contenute in un atto di compravendita fra le stesse parti avente ad oggetto un fabbricato abitativo e più pertinenze siano riconducibili ad un unico schema negoziale e che derivino necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre. Si è, quindi, in presenza di un unico negozio complesso, ascrivibile allo schema del comma 2 del citato articolo 21, per cui l'imposta di registro in misura fissa trova applicazione una sola volta per il trasferimento dell'immobile principale e delle relative pertinenze a prescindere dall'aliquota IVA, anche differente, alle stesse applicabile». La medesima conclusione è affermata anche rispetto alle imposte ipotecaria e catastale, che devono trovare applicazione, quindi, «ciascuna una sola volta».

2) Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso. CIRCOLARE 12 marzo 2010, n. 12/E. OGGETTO: Profili interpretativi emersi nel corso degli incontri con la stampa specializzata.

L'Amministrazione finanziaria, tra le varie risposte fornite, chiarisce anche la sua posizione in merito alla tassazione degli immobili strumentali non ultimati. Già con la circolare n. 12/E del 1 marzo 2007 era stato precisato che la cessione di un fabbricato, effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, era esclusa dall'ambito applicativo dei nn. 8-bis) e 8-ter) dell'articolo 10 del DPR n. 633 del 1972, in quanto trattasi di un bene ancora inserito nel circuito produttivo. Con la risposta in esame si precisa ulteriormente che nel caso di cessione di immobili strumentali in corso di costruzione non si applicano, rispettivamente, l'articolo 1-bis della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347 del 31 ottobre 1990 (imposta ipotecaria proporzionale del 3%) e l'articolo 10, comma 1, del medesimo decreto (imposta catastale proporzionale dell'1%), in quanto le disposizioni citate si applicano agli atti che comportano trasferimento di proprietà di beni immobili strumentali ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter), del decreto IVA, da cui sono esclusi i fabbricati non ultimati.

Conseguentemente opera il principio di alternatività tra IVA e imposte di registro, ipotecaria e catastale, per cui queste ultime sono dovute in misura fissa.

3) Agenzia delle Entrate. Risoluzione n. 25/E del 29 marzo 2010. OGGETTO: Istanza di interpello – Imposta di bollo – certificati da allegare alla dichiarazione di successione - Quesito.

L'Agenzia conclude che l'imposta di bollo non vada pagata per il certificato di stato di famiglia (ed anche per gli altri in generale) che si allega alla dichiarazione della successione: ciò alla luce dell'articolo 5 della tabella, allegato B, annessa al d.p.r. 642/1972, in base al quale sono esenti dall'imposta di bollo i "...documenti ... presentati ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie". L'unico requisito richiesto dall'Agenzia delle Entrate è che sui documenti rilasciati in esenzione si indichi l'uso al quale gli stessi sono destinati.

4) Agenzia delle Entrate. CIRCOLARE 14 aprile 2010, n. 18/E. OGGETTO: Chiarimenti in merito all'ambito temporale di applicazione delle norme contenute nella Legge Comunitaria 2008, che hanno abrogato la presunzione legale relativa in tema di accertamenti sui trasferimenti immobiliari ai fini IVA e dell'imposta sui redditi. (Sul punto vedi anche Segnalazioni Novità Prassi Interpretative in CNN del 20 aprile 2010 – Susanna Cannizzaro).

L'Amministrazione finanziaria conclude affermando che la portata abrogatrice della citata disposizione normativa retroagisce fino al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore della norma che aveva introdotto la presunzione legale *pro fisco*).

5) Agenzia delle Entrate. CIRCOLARE 23 aprile 2010, n. 21/E. OGGETTO: Irpef - Risposte a quesiti relativi a deduzioni e crediti di imposta.

L'Amministrazione finanziaria fornisce una serie di chiarimenti in relazione agli oneri detraibili/deducibili. Si segnalano, in particolare, le risposte ai quesiti posti in tema di detrazione di interessi passivi di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale: in proposito, l'Amministrazione chiarisce che se un contratto di mutuo ipotecario stipulato da uno solo dei coniugi per l'acquisto dell'abitazione principale, intestata ad entrambi, viene sostituito con un nuovo mutuo cointestato a tutti e due, entrambi i coniugi possono beneficiare della detrazione degli interessi passivi; inoltre, se uno dei coniugi è fiscalmente a carico dell'altro, quest'ultimo potrà fruire di entrambe le quote. Il contribuente che si trasferisce per motivi di lavoro può continuare a godere della detrazione degli interessi passivi pagati per l'acquisto dell'abitazione principale, anche se la residenza viene fissata in un comune limitrofo a quello in cui si trova la sede di lavoro.

In materia di detrazione del 36% delle spese per gli interventi finalizzati al risparmio energetico degli edifici viene precisato che non costituisce più causa di decadenza dal beneficio la mancata comunicazione di fine lavori per gli interventi che comportano costi superiori a 51.645,69 euro. Ciò in quanto il limite massimo di spesa detraibile, prima fissato a quota 77.468,53 euro, è stato abbassato, a partire dal periodo di imposta 2003, a 48.000 euro, scendendo pertanto al di sotto di quella soglia.

ALTRE SEGNALAZIONI

Studi:

1) [Studio n. 342-2009/C](#). (Antonio Masi). *Riflessioni sull'onere reale nel codice dell'ambiente e Studio n. 108-2010/C*. (Giuseppe Trapani). *Onere reale e certificato di destinazione urbanistica nel codice dell'ambiente*, entrambi in CNN Notizie del 22 marzo 2010. Nel primo di essi si precisa che gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati “costituiscono onere reale sui siti contaminati qualora effettuati d'ufficio dall'Autorità competente... L'onere reale viene iscritto a seguito della approvazione del progetto di bonifica e deve essere indicato nel certificato di destinazione urbanistica”.

2) [Studio n. 8-2010/E](#). (Ernesto Fabiani). *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento*. in CNN Notizie del 26 marzo 2010. Lo studio esamina la tematica dell'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare alla luce della legge n. 69 del 2009, con particolare attenzione alla problematica delle “sorti” della procedura esecutiva da esso avviata, concludendo che detta inefficacia non determini, di per sé, l'estinzione della stessa.

3) [Studio Tributario n. 194-2009/T](#). (Barbara Denora e Paolo Puri). *I criteri di collegamento territoriale nell'imposta sulle successioni e donazioni*. in CNN Notizie del 19 aprile 2010.

Lo studio esamina i criteri di collegamento territoriale in dette imposte alla luce delle modifiche legislative apportate al T.U. (D.Lgs. 346/90) dalle norme che hanno reintrodotta le imposte di successione e donazione nel nostro ordinamento (D.L. 262/2006 e L. di conversione 286/2006), con particolare attenzione alla individuazione dell'ufficio competente a ricevere la dichiarazione di successione in ipotesi di *de cuius* non residente in Italia e all'individuazione delle ipotesi di atto di donazione stipulato all'estero ed obbligo di registrazione in termine fisso.

4) Studio Tributario n. 16-2010/T, (Nicola Forte). **Le società e le associazioni professionali compensano i debiti tributari contributivi con le ritenute Irpef dei soci.** in CNN Notizie del 21 aprile 2010. Lo studio affronta il tema della compensazione delle ritenute Irpef imputate agli associati con i debiti tributari/contributivi dell'associazione di cui i medesimi fanno parte, resa possibile seguendo la procedura descritta dalla circolare n. 56/E del 2009.

Quesiti:

1) Quesiti d'impresa. Soppressione della clausola statutaria sul limite al possesso azionario e diritto di recesso. [Quesito n. 47-2010/I](#). (Antonio Ruotolo). In CNN Notizie del 23 marzo 2010. Si conclude che costituisce causa inderogabile di recesso sia l'introduzione che la soppressione della clausola statutaria sul limite al possesso di azioni, in quanto inquadrabile nell'ambito delle modificazioni relative ai "diritti di partecipazione".

2) Rapporti contrattuali tra amministratore di sostegno e beneficiario. [Quesito n. 114-2010/C](#). (Maria Laura Mattia). In CNN Notizie del 20 aprile 2010. Si chiede se sia ammissibile un atto di compravendita che veda il beneficiario dell'amministrazione di sostegno quale parte venditrice e l'amministratore di sostegno quale parte acquirente ed in caso di esito positivo da chi debba essere rappresentato il beneficiario dell'amministrazione di sostegno in sede di stipula dell'atto.

La risposta è affermativa, in quanto la normativa sull'amministrazione di sostegno non richiama la disciplina di cui all'articolo 360, primo e secondo comma, c.c.; sarà necessaria la nomina di un curatore speciale appositamente nominato ed autorizzato, anche contestualmente per economia processuale.

3) Quesiti Tributari. Applicazione delle imposte ipotecaria e catastale alla cessione di un fabbricato strumentale per natura non ultimato. [Quesito n. 78-2010/T](#). (Annarita Lomonaco). In CNN Notizie del 22 aprile 2010. Si chiede di conoscere se nell'ipotesi di cessione, da parte dell'impresa costruttrice, di un fabbricato strumentale per natura in corso di costruzione le imposte ipotecaria e catastale debbano essere applicate in misura fissa.

Nella risposta, richiamando quanto affermato dall'Agenza delle Entrate nella circolare n. 12/E del 1 marzo 2007 e nella circolare 12/E del 12 marzo 2010, si afferma che l'operazione è esclusa dall'ambito applicativo dell'art. 10 nn. 8-bis e 8-ter del D.P.R. 633/72, trattandosi di un bene che è ancora inserito nel "circuito produttivo" dell'impresa, la cui cessione è soggetta ad IVA, con le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in misura fissa.

Giurisprudenza:

* **Cassazione civile, S.U., sentenza 22 febbraio 2010, n. 4062.** In tema di efficacia estintiva della cancellazione delle società di capitali e di persone dal registro delle imprese.

Le Sezioni Unite chiariscono vari punti controversi:

- 1) L'efficacia estintiva o meno della cancellazione;
- 2) la natura (interpretativa o meno) della norma e, correlativamente, l'ambito di applicazione di questa sul piano temporale;
- 3) l'applicabilità del principio in essa sancito alle società di persone.

In primo luogo le Sezioni Unite affermano che effetto della cancellazione è l'estinzione della società.

In secondo luogo, riguardo ai profili di carattere intertemporale, escludono che il secondo comma dell'art. 2495 c.c. abbia natura di norma interpretativa, e quindi retroattiva; pertanto l'effetto estintivo per le cancellazioni iscritte anteriormente all'entrata in vigore della riforma del diritto societario si produce solo a partire dal 1° gennaio 2004.

In terzo luogo, le SS.UU. chiariscono anche la questione inerente l'applicazione dell'art. 2495, comma 2, c.c. alle società di persone, nel senso della sua applicabilità e portata estintiva; sul piano intertemporale, poi, la soluzione è identica a quella adottata per le società di capitali.

Le SS. UU. non prendono, invece, espressamente posizione sull'ulteriore tema della possibilità, in forza dell'art. 2191 c.c., di procedere alla cancellazione della società, provocandone quindi una sorta di reviviscenza.

*** Cassazione civile, Sez. II, sentenza 18 marzo 2010, n. 6548.** In tema di vendita di immobile privo di certificato di abitabilità.

Il rilascio del certificato successivamente alla stipula del contratto esclude la possibilità di configurare l'ipotesi di vendita di "*aliud pro alio*", nonché di qualsiasi ipotesi di risarcimento del danno connessa.