

Ecobonus, Irpef, casa: le svolte nelle liti fiscali

CONTENZIOSO

Norme, sentenze e circolari di quest'anno hanno effetto sui casi aperti

Dall'imposta di registro allo sconto su immobili locati a terzi dai gestori

Pagina a cura di
Alessandro Borgoglio

Si prospetta un autunno complicato per il contenzioso tributario, alle prese non soltanto con le problematiche legate alle video-udienze, ma con una serie di svolte su questioni di diritto tributario sostanziale, intervenute in gran parte nel 2020 e che non mancheranno di ripercuotere i loro effetti sul contenzioso pendente. Senza contare gli effetti di possibili nuove misure contenitive.

La svolta nell'ecobonus

Una prima grande svolta del 2020 è stata sicuramente quella sull'ecobonus per gli immobili locati a terzi dalle società immobiliari di gestione: la detrazione (attualmente del 50-65%) di cui all'articolo 1, commi 344-347, della legge 296/2006 e articolo 14 del Dl 63/2013 è sempre stata disconosciuta dal Fisco sugli immobili merce delle imprese, fino a quando, dopo gli interventi della Cassazione a favore dei contribuenti (sentenze 29164 e 19815 del 2019), le Entrate, con la risoluzione 34/E/2020, hanno mutato il loro orientamento, riconoscendo il diritto alla detrazione anche per tali soggetti, aggiungendo che deve essere abbandonato il contenzioso pendente in materia.

Cambio di rotta sull'Irpef

Passando alle plusvalenze Irpef derivanti da cessione di immobili da de-

molire o ricadenti in aree oggetto di piano di recupero, le Entrate, con la risoluzione 395/E/2008, avevano stabilito che tale cessione è riconducibile alla fattispecie della vendita di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, con conseguente tassabilità della plusvalenza a prescindere dal periodo di possesso del cespite (invece la plusvalenza derivante dalla vendita di fabbricato non è tassata dopo cinque anni dall'acquisto). Tale posizione si basava sulla considerazione che i fabbricati ceduti erano oramai privi di effettivo valore economico, ma, diversamente, l'area su cui gli stessi insistevano, aveva rilievo economico in relazione alla potenzialità edificatorie. La Cassazione nel 2019 ha stabilito a più riprese che, se su un'area insiste un qualsivoglia fabbricato, la stessa area deve dirsi già edificata e non può essere ricondotta alla previsione di area suscettibile di utilizzazione edificatoria di cui all'articolo 67 del Tuir, atteso che la potenzialità edificatoria si è già consumata (sentenze 22485, 22409, 16718, 9606). La prassi si è adeguata con la circolare 23/E/2020 (e risposta 312/2020), la quale, inevitabilmente, avrà effetti sui numerosi giudizi in corso.

Imposta di registro riformulata

Se in materia di imposte sui redditi, le svolte interpretative sono state determinate dagli orientamenti giurisprudenziali di legittimità, per l'imposta di registro, invece, il più importante cambio di rotta è stato causato da un intervento legislativo (articolo 1, comma 1084, della legge 145/2018): la riformulazione normativa dell'articolo 20 del Tur sull'interpretazione degli atti, con il divieto di ricorrere a elementi extratestuali ed atti collegati. Nella vigenza della vecchia formulazione, invece, l'articolo 20 era usato in chiave antielusiva, "combinando" gli elementi

dell'atto con quelli extratestuali o addirittura con altri atti, per cui, con il placet della Cassazione (sentenze 31276/2018, 28064/2017), l'atto di conferimento d'azienda seguito dall'atto di cessione delle partecipazioni nella conferitaria era sistematicamente riqualificato dal Fisco in cessione d'azienda, con una ben maggiore imposta di registro liquidata.

La Consulta, con la sentenza 158/2020, ha posto fine a tale prassi (risposta 371/2020), stabilendo che l'articolo 20 non è una norma antielusiva, e gli atti devono essere tassati ai fini del Registro sulla base dei loro effetti giuridici, desumibili dagli atti stessi, e non di quelli economici, salvo profili elusivi per i quali occorrerà invocare, però, non l'articolo 20, ma il 10-bis della legge 212/2000. Anche in questo caso, saranno inevitabili le ripercussioni sul contenzioso giacente.

Novità sulla prima casa

Sempre in tema d'imposta di registro, non potranno che farsi sentire sui giudizi in corso anche gli effetti della sentenza 7966/2019. Con essa la Cassazione ha esteso l'orientamento relativo alla mancata decadenza dall'agevolazione "prima casa" per la sua cessione infraquinquennale, non seguita dal riacquisto entro un anno di altro immobile da adibire ad abitazione principale (come richiesto invece dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tur), orientamento già manifestato per la cessione della "prima casa" all'altro coniuge in sede di accordi di separazione o divorzio, anche nell'ipotesi di cessione dell'immobile a soggetti terzi, sempre in forza di tali accordi finalizzati alla risoluzione della crisi coniugale. In questi casi, prima, il Fisco riteneva decaduta l'agevolazione, ma con la risoluzione 80/E di fine 2019 c'è stata la svolta, con il superamento della prassi pregressa.