



Il Salva Italia non salva chi ha un immobile all'estero

Ho letto che la manovra Salva Italia ha introdotto una tassazione patrimoniale sugli immobili esteri di proprietà. Premetto che sono usufruttuario di un immobile in Germania adibito a uso industriale. Devo pagare la nuova imposta?

Carlo Maria L., via e-mail

L'articolo 19, nei commi da 13 a 17, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge il 22 dicembre 2011, n. 214, ha introdotto una imposta patrimoniale sugli immobili destinati a qualsiasi uso dalle persone residenti in Italia. Il nuovo tributo è dovuto dai proprietari ovvero dai titolari di altri diritti reali sugli immobili, tra cui si annovera anche il diritto di usufrutto, in proporzione al periodo di possesso dell'immobile. Segnaliamo che la misura del tributo è dello 0,76% del valore del bene inteso quale prezzo di acquisto o, in mancanza, quale valore di mercato rilevabile in loco. È possibile dedurre, entro il limite massimo della imposta patrimoniale italiana, un credito d'imposta pari all'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui si colloca l'immobile.

**Avv. Alessandro Mainardi, Avv. Luca Di Nunzio
Orrick, Herrington & Sutcliffe**

Rogiti, niente plusvalenza dopo i cinque anni

So che la plusvalenza generata attraverso la cessione di immobili prima dello scadere di cinque anni dall'acquisto rientra nel reddito ai fini Irpef. Nel mio caso ho acquistato nel 2006 un'abitazione a Pavia e nel 2009 l'ho donata a mio figlio. Oggi, mio figlio intende vendere l'immobile. Questa vendita può essere tassata in capo a mio figlio per mancato decorso dei cinque anni?

Alessio B., via e-mail

La premessa è corretta. In generale, l'articolo 67, comma 1, lett. b), del Dpr 22 dicembre 1986, n. 917, cioè il cosiddetto Testo unico delle imposte sui redditi, assoggetta a Irpef, quali redditi diversi, le plusvalenze realizzate mediante la cessione di immobili a titolo oneroso acquistati ovvero costruiti da non più di cinque anni. A questa regola si oppongono alcune eccezioni. In particolare, le plusvalenze rivenienti dalla cessione di immobili precedentemente acquisiti a titolo di successione mortis causa non ricadono nella suddetta norma e, pertanto, sono esclusi dal reddito complessivo ai fini Irpef. Invece, le plusvalenze realizzate mediante cessione di immobili acquistati per donazione non sono soggette a Irpef solo nel caso in cui siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto dell'immobile da parte del donante (cfr. circolare Agenzia delle Entrate 4 agosto 2006, n. 28/E, par. 61). Nel caso di specie, l'immobile è stato acquistato da lei nel 2006, donato a suo figlio nel 2009 e oggi egli intende cederlo. Il periodo di cinque anni è decorso nel 2011 e, pertanto, la eventuale plusvalenza realizzata da suo figlio, consistente nella differenza tra il valore della donazione e quello di cessione, non è soggetta a Irpef.

**Avv. Alessandro Mainardi, Avv. Luca Di Nunzio
Orrick, Herrington & Sutcliffe**

SPORTELLI LETTORI

Per le vostre domande potete scrivere a:

REDAZIONE IL MONDO
Via A. Rizzoli 8 - 20132 Milano
Fax 02/2584.3880 - E-mail:
ilmondo.professionihelp@rcs.it
Le risposte sono fornite
con la collaborazione del sito
www.professionisti.it

Quali minimi sono necessari per la partita Iva

Ho 24 anni. Ho iniziato a lavorare come hostess e tour leader con diverse agenzie. Non ho mai svolto questa attività come dipendente o con contratti a progetto. Sto però per superare i 5 mila euro lordi e vorrei aprire la partita Iva. È possibile farlo nel regime dei minimi? Come devo muovermi?

Lettera firmata, Pavia

Ci sono delle condizioni da rispettare per aprire la partita Iva con il regime dei minimi: non aver svolto nel triennio precedente attività di lavoro autonomo o di impresa in generale; l'attività da esercitare non deve costituire mera prosecuzione di altra attività precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente o autonomo. I contratti di prestazione occasionale non precludono l'applicazione del regime dei contribuenti minimi, perché le stesse non sono produttive di reddito di lavoro autonomo o di impresa, costituendo redditi diversi ai sensi dell'articolo 67 del Testo unico delle imposte dirette. L'apertura della partita Iva non ha costi; si compila il modello AA9/11, scaricabile dal sito www.agenziaentrate.gov.it e da consegnare all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate oppure ci si rivolge a un commercialista.

**Dott. Giovanni De Lorenzi
GDL Studio**