

CONFCOMMERCIO
CHIETI

Commerciare

Notiziario della Confcommercio Chieti — NEWS
inviato ai soli soci

Quindicinale - Dir. Sede Amm.: CONFCOMMERCIO CHIETI Via Santarelli, 219/221 - tel. e fax 0871.64599 - 66923 Chieti - www.confcommerciochieti.it
infochieti@confcommerciochieti.it - sped. in abb. postale - art. 2 comma 20/C legge 662/96 - Filiale di Chieti - Aut. Trib. di Chieti n° 1 del 24/02/1971.
Dir. resp. F. Flamminio. Ciclostilato in proprio. In caso mancato recapito restituire al mittente - Tassa a carico: Poste Italiane S.p.A. - Spedizione
in abbonamento postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art. 1 comma 2 e 3.

Anno XLI n. 4 - Chieti 29.2.2012

in primo piano

SPECIALE "MEDIATORI"

QUOTA ASSOCIATIVA FIMAA 2012

promozione per i non associati

scad. 30.3.2012

- AGENTI IMMOBILIARI e MERCEOLOGICI -
in questo numero

1. QUOTA ASSOCIATIVA FIMAA 2012
2. AGGIORNAMENTO SULL'A.C.E.
3. OBBLIGO DI CONSERVARE I CONTRATTI PRELIMINARI
4. AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA": SUCCESSIVA RINUNCIA DA PARTE DEL CONTRIBUENTE.

www.fimaaservizi.it

- vantaggi irripetibili per i soci, vista il nostro sito-

1.	QUOTA ASSOCIATIVA FIMAA 2012 - promozione per i non associati -
----	---

Ricordiamo che "per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti" (art. 18 L. 57/2001).

L'obbligo riguarda espressamente gli agenti immobiliari e quelli merceologici.

La FIMAA CONFCOMMERCIO ha stipulato un'apposita convenzione con la Compagnia ALLIANZ ASSICURAZIONI per garantire ai propri soci una polizza a condizioni veramente vantaggiose.

A scopo promozionale e solo fino al 30.3.2012 -FIMAA CONFCOMMERCIO CHIETI concede ai non associati la possibilità di iscriversi a FIMAA CONFCOMMERCIO CHIETI e di godere della polizza ai seguenti prezzi.

- €. 220,00 anziché 270 per le ditte individuali;
- €. 257,00 anziché 367 euro per le società di persone;
- €. 290,00 anziché 400 euro per le società di capitali.

Tutti i servizi FIMAA sono dettagliati sui nostri siti web: www.fimaa.it e www.fimaaservizi.it. Fiore all'occhiello di FIMAA CONFCOMMERCIO sono da sempre i corsi di aggiornamento professionale, tenuti da docenti di livello nazionale e assolutamente gratuiti per i soci. Il prossimo corso partirà entro il primo semestre 2012. Molto apprezzate sono anche le circolari FIMAA .

COSA OCCORRE FARE PER ESSERE SOCI FIMAA CHIETI.

Gli agenti devono:

1. effettuare il versamento del premio su BLS – coord. IBAN IT46X0555015500000000009411 intestato a Confcommercio Chieti, causale "FIMAA Chieti quota associativa 2012 – CODICE FISCALE".

Nella causale va indicato il codice fiscale del legale rappresentante dell'agenzia immobiliare.

2. trasmettere via fax (0871/66923) alla nostra F.I.M.A.A. possibilmente nella stessa giornata in cui effettua il versamento copia del bollettino o del bonifico, attestanti il regolare pagamento della quota associativa. Nel fax occorre indicare obbligatoriamente la e-mail dell'agenzia immobiliare.

3. conservare presso la propria agenzia copia dei versamenti.

SUCCESSIVAMENTE AL PAGAMENTO FIMAA CHIETI INVIERA' TRAMITE E-MAIL LE CREDENZIALI PER ACCEDERE AL SITO WWW.FIMAA.IT, IL CERTIFICATO DI REGOLARITA' ASSICURATIVA E UNA SCHEDA D'ADESIONE CHE, SOLO QUEST'ULTIMA, DEVE ESSERE RESTITUITA VIA FAX AL N. 0871.66923.

Il pagamento della quota associativa e della polizza assicurerà l'agente fino al 31.12.2012.

I SOCI FIMAA CONFCOMMERCIO POSSONO PROCEDERE CON LE CONSUETE MODALITA' ILLUSTRATE NEI PRECEDENTI NOTIZIARI (per info tel. 0871.64599).



2. AGGIORNAMENTO SULL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Ricordiamo che il D.lgs 28/2011 all'articolo 13 prevede che: "nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari a decorrere dal 01.01.2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

Dalla lettura della norma non è dato comprendere quali siano le precise modalità di adempimento, né vi sono stati successivi chiarimenti. Di certo vi è che nel D.Lgs. in questione non sono previste sanzioni in caso di inosservanza dell'obbligo.

Come è noto alcune Regioni, in base all'art. 117 comma 3 della Costituzione, hanno emesso normative in tema di certificazione energetica con differenti modalità (Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Puglia, Valle d'Aosta, Toscana e Sicilia).

E' quindi necessario che gli Agenti Immobiliari accertino se la Regione nella quale operano ha deliberato in tema dell'obbligo previsto dal succitato articolo 113 del D.Lgs. 28/2011 in quanto eventuali previsioni delle norme regionali sarebbero obbligatorie nello specifico Territorio.

Ad esempio la Regione Lombardia ha:

- esteso l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica negli annunci anche alla locazione;
- previsto la sanzione da 1.000 a 5.000 Euro per ogni infrazione;
- stabilito che l'obbligo si riferisce agli annunci commissionati dopo l'1.01.2012;
- stabilito che dovrà essere indicato sia l'indice di prestazione energetica (espresso in KWH/metro quadro per anno o KWH/metro cubo per anno a seconda della destinazione d'uso dell'immobile) che la classe energetica (A, B, etc.);
- stabilito che per quanto riguarda i cartelli affissi dovrà essere trasmessa dagli Agenti Immobiliari con raccomandata a.r. entro il 31.12.2011 una autodichiarazione al Comune in cui è situato

l'immobile indicando il numero e luogo dei cartelli;

- stabilito che l'obbligo riguarda tutti i soggetti che pubblicano annunci, cioè sia i privati che le agenzie immobiliari.

Ovviamente le norme di cui sopra riguardano unicamente unità immobiliari site nella regione Lombardia e non trovano applicazione fuori dal Territorio.

La Regione Piemonte è orientata ad emettere una normativa in forza della quale:

- sia individuato nel proprietario dell'unità immobiliare il soggetto destinatario dell'obbligo;
- la norma del decreto legislativo si riferisca unicamente alla compravendita e non alla locazione;
- debba essere inserita l'indicazione sia dell'indice che della classe.



In sintesi si osserva che ci troviamo in presenza di una Italia a diverse velocità a seconda dell'attività posta in essere dalla Regione e quindi:

a) il D.lgs 28/2011 prevede l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica

dall'01.01.2011 senza indicare modalità e sanzioni;

b) alcune Regioni hanno emesso specifiche norme in merito, alcune prevedendo modalità e sanzioni

ed altre no; è quindi necessario che gli interessati richiedano precisazioni agli Uffici della propria Regione onde accertare se sono state emesse specifiche norme.

Sconsigliamo assolutamente in ogni caso di cercare di aggirare la norma indicando l'immobile come appartenente alla classe G in quanto:

- per tali ipotesi occorre l'autocertificazione della proprietà ex art. 47 del DPR 445/2000;

- un'autocertificazione non veritiera costituisce reato;

- alcune Regioni hanno già espressamente abolito tale possibilità.

<p>3. SULL'OBBLIGO DI CONSERVARE I CONTRATTI PRELIMINARI e sulla conseguente rilevanza penale del loro occultamento o distruzione</p>
--

La Corte di Cassazione, terza sezione penale, con sentenza del 17.01.2012, n. 1377, ha stabilito che i contratti preliminari di compravendita sono documenti che devono essere conservati ai fini fiscali da parte dell'agente immobiliare avendo rilevanza sulla valutazione del ricavo imponibile.

Il processo avanti la Corte di Cassazione era stato promosso dal Procuratore della Repubblica di Pistoia che aveva fatto ricorso avverso la sentenza 5.11.2010 emessa dal G.U.P. del Tribunale di Pistoia che dichiarava non luogo a procedere, ai sensi dell'articolo 425 c.p.p., nei confronti di un agente immobiliare in ordine al reato di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 74/2000 per avere occultato, a fine di evasione, tre contratti preliminari di compravendita riguardanti altrettante unità immobiliari in ordine alle quali il prezzo effettivamente corrisposto era stato poi ridotto nei successivi rogiti.

Il Procuratore della Repubblica di Pistoia proponeva ricorso affermando di non condividere la lettura dell'articolo 10 D.Lgs. 74/2000 operata dal predetto giudice in quanto, a suo dire, il contratto preliminare andava collocato, facendo riferimento al disposto dell'articolo 2214 c.c., nella generica elencazione descrittiva di cui al secondo comma e ciò in considerazione della attività svolta dalla società dell'imputato nel campo immobiliare e della prassi corrente che prevede il versamento, da parte dell'acquirente, di una caparra della quale viene data quietanza con la sottoscrizione dell'atto, tanto da poter definire il contratto preliminare quale pezza d'appoggio documentale dell'operazione di riscossione della quale deve essere curata la custodia.



L'articolo 10 del D.Lgs. 74/2000 sanziona, salvo che il fatto costituisca più grave reato, l'occultamento o la distruzione totale o parziale delle scritture contabili o dei documenti di cui e' obbligatoria la conservazione, in modo da non consentire la ricostruzione dei redditi o del volume di affari, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto ovvero di consentire l'evasione a terzi.

Secondo la Corte di Cassazione "la menzionata disposizione ha una finalità evidente, che è quella di assicurare, attraverso l'esame della documentazione contabile, un adeguato controllo delle attività imprenditoriali ai fini fiscali, come emerge dall'espresso riferimento alla "ricostruzione dei redditi o del volume di affari" che l'occultamento o la distruzione dei documenti di fatto impedisce".

I giudici di legittimità, precisato che per quanto attiene alla figura dell'agente immobiliare è pacifico che la conclusione dell'affare ed il conseguente diritto alla provvigione per il mediatore coincida con la conclusione del contratto preliminare e non del rogito notarile, concludono affermando che " per quanto attiene agli aspetti fiscali, quanto corrisposto da coloro che hanno concluso l'affare ha natura di costo deducibile e, per l'agente immobiliare, di ricavo imponibile.

Può dunque affermarsi che, nella fattispecie, il contratto preliminare ben poteva ritenersi ricompreso, per quanto riguarda la responsabilità penale in caso di occultamento o distruzione di documenti contabili di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 74/2000, tra la documentazione di cui e' obbligatoria la conservazione".

4. AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA": SUCCESSIVA RINUNCIA DA PARTE DEL CONTRIBUENTE.

Informiamo che l'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n.105 del 31 ottobre scorso, è intervenuta nuovamente sulle agevolazioni "prima casa",relativamente alla particolare fattispecie di rinuncia da parte del contribuente, successivamente alla fruizione delle stesse. La risoluzione è stata emanata in risposta ad un interpello di un contribuente, il quale, rappresentando all'Agenzia di non poter trasferire la propria residenza nell'immobile acquistato con le agevolazioni, entro i 18 mesi dall'acquisto, ed evidenziando che i 18 mesi non erano ancora trascorsi, riteneva di poter rinunciare alle agevolazioni in parola, versando la differenza di imposta, senza applicazione di alcuna sanzione.

Nella risoluzione, l'Agenzia ha preliminarmente ricordato che, tra I requisiti per le agevolazioni "prima casa", è richiesto che il contribuente, ove non abbia già la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile che viene acquistato, deve dichiarare in atto, a pena di decadenza, di voler trasferire la propria residenza in detto comune, entro 18 mesi dall'acquisto. L'Agenzia ha sottolineato altresì, facendo riferimento alla circolare 38/E del 12/8/2005, che ai fini della corretta valutazione del momento in cui la residenza di considera acquisita, deve aversi riguardo alla data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento.



Relativamente alla possibilità di rinunciare alla agevolazione, successivamente all'acquisto per il quale l'agevolazione è stata fruita, l'Agenzia delle Entrate ha sottolineato, conformemente all'orientamento della Cassazione, che, in linea generale, tale rinuncia non è possibile.

L'Agenzia ha tuttavia ritenuto che, mentre tale principio deve ritenersi tassativo, nell'ipotesi di mancanza dei requisiti richiesti al momento dell'acquisto (per cui, ad esempio, non sarà possibile dichiarare successivamente di voler rinunciare al beneficio, per ovviare alla circostanza di aver posseduto, in quel momento, un'altra abitazione nello stesso comune), a diversa conclusione possa giungersi per quanto riguarda la dichiarazione dell'acquirente di voler prendere la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi. In questa ipotesi, infatti, la dichiarazione risulterà mendace, e si realizzerà la decadenza dalla agevolazione, solo al compimento del diciottesimo mese, se il contribuente non avrà, nel frattempo, trasferito la propria residenza.

Secondo l'Agenzia, è da ritenere che, fino a quel momento, il contribuente che venga a trovarsi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto, anche per semplici ragioni personali, possa rinunciare, tramite una apposita istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, alla agevolazione richiesta. L'ufficio provvederà a riliquidare l'atto di compravendita, notificando al contribuente apposito avviso di liquidazione della maggiore imposta dovuta, e degli interessi calcolati dalla data della stipula, senza applicazione di sanzioni.

L'istanza va presentata sia nel caso in cui l'atto abbia scontato l'imposta di registro, sia in quello in cui sia stato assoggettato ad iva.

Trascorsi i 18 mesi senza che il contribuente abbia trasferito la residenza e senza che abbia presentato istanza per la rinuncia ai benefici, si verificherà la decadenza dal diritto e l'ufficio provvederà al recupero delle maggiori imposte, con applicazione di sanzioni e interessi.

Il contribuente avrà in ogni caso, ricorrendone i presupposti, la possibilità di accedere all'istituto del ravvedimento operoso, che, come è noto, consiste nell'effettuare spontaneamente l'adempimento omesso o irregolarmente eseguito (nel caso, versando la maggiore imposta), oltre agli interessi e alla sanzione ridotta.

.....

PER INFORMAZIONI DOTT. MICHELE D'ANDREA 0871.64599

