

zazione ad incremento delle rimanenze in bilancio (art. 2426.1 n. 9). La Cass. n. 16115/2007 ha affermato che per le imprese di costruzione gli interessi passivi, relativi ad un mutuo richiesto per una ristrutturazione, sono deducibili anche se i lavori non sono ancora iniziati.

- delle **spese generali di produzione** - relative alla fabbricazione interna o presso terzi, purché in bilancio siano imputate ad incremento del costo.

al netto di

- **sconti commerciali** e se rilevanti, anche degli **sconti finanziari** (gli sconti finanziari o di cassa, di importo non rilevante, vengono imputati a c.e. tra i proventi finanziari);

MENO

- il costo del venduto, se sono state effettuate delle vendite.

Nella ripartizione del costo del terreno tra "costo del venduto" per i fabbricati andati a ricavo e "rimanenze" occorre tener presente non tanto la quantità in mq ma la possibilità edificatoria in mc.

Costruzione per conto di terzi mediante appalto (durata infrannuale o ultrannuale).

La determinazione del valore da inserire a rimanenza varia a seconda che venga scelta la valutazione al costo o al corrispettivo. Vedi paragrafo "Lavori in corso su ordinazione".

CONTRATTO PRELIMINARE

Nei preliminari relativi ad immobili il cui permesso a costruire sia stato richiesto a partire dal 21.7.05, devono contenere:

- **estremi della fideiussione**, che deve essere rilasciata per un importo pari a tutte le somme pagate o che dovranno essere pagate, prima della stipula del rogito notarile. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale o dell'atto definitivo di assegnazione (art. 3.7);
- impegno a rilasciare la **polizza assicurativa** decennale. Il D.Lgs. 122/2005 all'art. 4 impone l'obbligo al costruttore di fornire garanzia per il risarcimento al quale fosse tenuto a seguito di danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, a sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti *da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere*, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, che si siano manifestati successivamente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita o di assegnazione. La polizza dovrà essere *consegnata dal costruttore all'atto del trasferimento della proprietà*, anche se destinata ad operare a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

I costi che ne conseguono dovranno essere spesati per competenza.

I contratti preliminari sono soggetti a registrazione entro 20 giorni dalla sottoscrizione (art. 10 Tariffa, Parte I), a tassa fissa, attualmente di € 168; inoltre in presenza di caparra/acconto, si paga l'imposta proporzionale dello 0,50%/3% . In mancanza è prevista la sanzione da 1 a 3 volte l'imposta.

Gli **Agenti immobiliari** sono obbligati a richiedere la registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività. In pratica, se le parti che si sono incontrate nell'ufficio del mediatore firmeranno il preliminare, in forma di scrittura privata non autenticata, l'obbligo di registrare la scrittura incomberà non solo alle parti, ma anche allo stesso mediatore, se iscritto all'albo.

- Per maggiori informazioni relative ad argomenti trattati vedi i §: Caparra; Immobili - Redditi immobiliari; Lavori in corso su ordinazione; Permuta; Rappresentanti: Intermediazioni immobiliari.

ELUSIONE FISCALE

Premesso che la ricerca del risparmio d'imposta è un comportamento legittimo e che il fisco non può sostituirsi all'imprenditore per censurare le scelte relative alla sua attività, l'art. 37-bis/600 pone in rilievo gli elementi distintivi del comportamento elusivo, che, essendo intimamente connessi tra loro, devono coesistere per la sua configurabilità:

- 1) l'assenza di valide ragioni economiche;
 - 2) l'aggiramento di obblighi o divieti previsti dall'ordinamento tributario;
 - 3) l'ottenimento di una indebita riduzione o di un indebito rimborso di imposta;
 - 4) la presenza di una serie, o anche di uno solo, degli atti, fatti, negozi, anche collegati tra loro, elencati tassativamente al c. 3 (trasformazioni, fusioni, scissioni, conferimenti, liquidazioni, cessioni di crediti, ecc.);
- In presenza di elusione (ai sensi dei punti precedenti) è consentito all'Amministrazione Finanziaria disconoscere i vantaggi tributari ottenuti, ferma restando la validità dell'atto sul piano civilistico.

Per tutelarsi dall'applicazione della presente normativa al contribuente è consentito presentare un'apposita istanza di disapplicazione o richiedere un parere preventivo alla Direzione generale delle Entrate o ad un apposito Comitato consultivo.

La Corte di Cassazione, a Sez. Unite, con tre recenti sentenze del 23.12.08 (nn. 30055 – 30056 e 30057) ha stabilito dei principi in tema di elusione fiscale ed abuso del diritto. Secondo i giudici di legittimità, il contribuente non deve mai trarre vantaggi fiscali indebiti dall'utilizzo distorto di strumenti giuridici idonei ad ottenere un risparmio fiscale. Si sostiene che non hanno efficacia nei confronti del fisco quegli atti che si traducono in operazioni compiute essenzialmente per il perseguimento di un vantaggio fiscale. E questo divieto non solo può essere rilevato d'ufficio dal giudice in ogni stato e grado del processo ma ha, cosa ancora più rilevan-