



NEWSLETTER N. 31 - 2020

15 Settembre 2020 Pagina 1/3

IMPOSTE DIRETTE

CONFERIMENTO MEDIANTE SCAMBIO DI PARTECIPAZIONI

Il conferimento in regime di "realizzo controllato" ex art. 177, co.2, TUIR – in cui il valore di realizzo in capo al conferente è dato dall'aumento di patrimonio netto effettuato dalla conferitaria per effetto del conferimento - trova applicazione solo se dal confronto tra:

- il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione conferita, e
- la frazione di incremento di patrimonio netto della società conferitaria,

emerge una plusvalenza in capo al soggetto conferente. In caso di minusvalenze, invece, trova applicazione il principio generale del "valore normale" ex art. 9 TUIR (Agenzia delle entrate, Principio di diritto n. 10 del 28/7/2020).

Il conferimento ai sensi del nuovo co. 2-bis dell'art. 177 TUIR, che ha esteso il regime di "realizzo controllato" ai conferimenti di partecipazione qualificate (20% o 25%), si applica esclusivamente nel caso in cui il conferimento avvenga in una holding unipersonale. Il regime quindi non si applica in caso di più conferenti, neppure in caso di conferimento congiunto (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 314 e n. 315 del 7/9/2020 e n. 309 del 4/9/2020).

COMPETENZA DEI COMPONENTI REDDITUALI A SEGUITO DI SENTENZA

Per le micro-imprese, i componenti di reddito positivi derivanti da una sentenza favorevole rilevano ai fini fiscali nel periodo d'imposta in cui la sentenza viene a giuridica esistenza (fermo restando la sussistenza dell'ulteriore requisito della determinabilità). Ai fini fiscali infatti non rileva né il passaggio in giudicato della sentenza né l'iter del contenzioso stesso, poiché, qualora la decisione fosse modificata nei successivi gradi di giudizio, si realizzerebbe una sopravvenienza passiva fiscalmente deducibile.

Per i soggetti diversi dalla micro-imprese è invece necessario individuare il periodo d'imputazione fiscale sulla scorta della corretta imputazione di bilancio. Al riguardo, si evidenzia che l'OIC 15 precisa che «<I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società>>». Non viene quindi richiesta l'immodificabilità dell'obbligazione sorta (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di consulenza giuridica n. 9 del 4/8/2020).

MOMENTO IMPOSITIVO DELLE STOCK OPTIONS

I redditi di lavoro dipendente corrisposti sotto forma di stock options sono soggetti a tassazione in Italia se derivanti da un'attività svolta in Italia, ovvero se nel

NEWSLETTER N. 31 - 2020

15 Settembre 2020 Pagina 2/3

periodo di maturazione del diritto (cosiddetto “vesting period”), il dipendente ha svolto l’attività lavorativa nel nostro Paese. A tal fine non rileva che al momento dell’esercizio ed assegnazione delle azioni, il dipendente non sia fiscalmente residente in Italia né svolga più l’attività lavorativa in Italia (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 316 del 7/9/2020).

VENDITA DI FABBRICATO DA DEMOLIRE

La vendita di un fabbricato con annessa area pertinenziale a favore di una società edile che, sulla base di un permesso di costruire in corso di ottenimento, provvederà alla demolizione e ricostruzione dell’immobile, non configura una cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria bensì una cessione di fabbricato. Sono pertanto da ritenersi superate le precedenti differenti interpretazioni di prassi (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 312 del 4/9/2020).

VENDITA DI FABBRICATO NON ULTIMATO

La cessione di un immobile in corso di costruzione si considera come cessione di un bene ancora inserito nel circuito produttivo, e dunque “non ultimato”. Conseguentemente, la cessione è imponibile ai fini IVA e le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa. Tale chiarimento sembra dunque discostarsi dall’orientamento della Corte di cassazione, secondo la quale per stabilire se l’immobile sia o meno da considerarsi “non ultimato” occorre fare riferimento non allo stato oggettivo dell’immobile ma alla posizione soggettiva dell’acquirente (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 241 del 3/8/2020).

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

PROVA DELLA CESSIONE INTRACOMUNITARIA

L’art. 45-bis del Reg. UE n. 282/2011 ha introdotto una presunzione di prova dell’avvenuto trasporto di beni in ambito UE, nel caso in cui il contribuente sia in possesso

della documentazione ivi richiesta. In assenza della documentazione ivi richiesta, il contribuente può fornire altri elementi di prova della cessione intracomunitaria. Tuttavia laddove, in assenza di documentazione, il contribuente fatturi la cessione con IVA, non è consentito rettificare la fattura con l’emissione di una nota di variazione in diminuzione neppure nel caso in cui successivamente si acquisisca la documentazione richiesta (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 305 del 3/9/2020).

TERMINE PER LA DETRAZIONE IVA

In caso di emissione di una nota di variazione in aumento, il termine per esercitare il diritto alla detrazione da parte dell’acquirente decorre dalla emissione della nota di variazione da parte del cedente, e non dalla emissione della fattura originaria erroneamente emessa senza IVA (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 267 del 21/8/2020).

VARIAZIONE IN DIMINUZIONE IVA

In caso in cui il mancato pagamento sia previsto come causa di risoluzione del contratto, il cedente/prestatore può emettere la nota di variazione in diminuzione - senza promuovere una procedura esecutiva ed attendere l’esito - e, quindi, recuperare l’IVA relativa a tutte le forniture regolarmente adempite e per le quali non ha ricevuto alcun pagamento. Tuttavia, se viene dichiarato il fallimento prima dell’esercizio della clausola risolutiva per inadempimento e dell’emissione delle note di variazione, al fine di recuperare l’IVA non riscossa, il cedente/prestatore deve insinuarsi al passivo della procedura ed attendere l’esito della stessa (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 261 del 11/8/2020).

CREDITI DI IMPOSTA

CREDITO DI IMPOSTA PER “BOTTEGHE E NEGOZI”

Nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto

NEWSLETTER N. 31 - 2020

15 Settembre 2020 Pagina 3/3

immobili aventi diverse categorie catastali, tra cui anche C1, il credito di imposta per “botteghe e negozi” previsto dal Decreto “Cura Italia” spetta solo per la parte riferibile agli immobili C1 determinabile in proporzione alla rendita catastale. Così se la rendita catastale complessiva di tutti gli immobili è 100 e quella riferibile ai soli immobili C1 è 20, il credito spetterà nei limiti del 20% (Agenzia delle entrate, Risposta ad istanza di interpello, n. 321 del 8/9/2020).

PRINCIPI CIVILISTICI

VENDITA DI UN IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'

La Corte di Cassazione è tornata ad occuparsi delle conseguenze sulla validità ed efficacia della compravendita di un immobile destinato ad abitazione privo di certificato di agibilità. Con la recente sentenza n. 17123/2020 la Corte ha ribadito che il certificato di agibilità costituisce un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, ma che la relativa mancata consegna costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni. Di talché il successivo rilascio del certificato di agibilità esclude la possibilità di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio: nel caso esaminato dalla Corte, in cui appunto il successivo rilascio del certificato era pacifico, è stato escluso che l'immobile acquistato potesse essere considerato “altro” rispetto a quello convenuto (Corte di Cassazione, sent. n. 17123 del 13/08/2020).

ASSENZA DI ABUSI EDILIZI GARANTITA DAL “CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO”

Il Decreto Semplificazioni n. 76/2020, in corso di conversione in legge, ha introdotto il concetto di stato legittimo dell'immobile, che è “quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi

parziali”.

Dallo scorso 17 luglio è infatti possibile allegare ai rogiti di compravendita il nuovo “certificato di stato legittimo”, consistente in una dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato, che attesta l'assenza di violazioni alla normativa urbanistica e edilizia, ovvero la presenza di “tolleranze costruttive”, che non eccedono il 2% delle misure e delle cubature previste dal titolo abilitativo o altre difformità di scarsa entità che non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Il nuovo certificato non è obbligatorio, ma è utile munirsene: i) in caso di compravendita, per attestare in maniera certa che il fabbricato è privo di abusi edilizi ed evitare future contestazioni; ii) per poter usufruire di agevolazioni fiscali, che altrimenti non vengono riconosciute per i fabbricati su cui sono stati realizzati interventi abusivi; iii) se si intende compiere un intervento edilizio sul fabbricato, in quanto detto certificato potrà attestare la legittimità della costruzione, agevolando l'iter di approvazione delle nuove opere.

Prima del DI Semplificazioni, per garantirsi dall'assenza di abusi edilizi, ci si avvaleva di una “dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica” rilasciata da un tecnico sotto la propria responsabilità civile. La nuova certificazione di stato legittimo, essendo prevista espressamente dalla legge, assume invece una valenza pubblicistica, in quanto non solo comporta – essendo asseverata – una responsabilità penale in caso di dichiarazioni false, ma viene ad assumere il ruolo di certificazione ufficiale di conformità, pur essendo rilasciata da un professionista privato.

Cordiali saluti

HAGER & PARTNERS