



NEWSLETTER N. 5 - 2021

11 Febbraio 2021 Pagina 1/5

RISCOSSIONE

PROROGA DEL PAGAMENTO DELLE CARTELLE

I termini di versamento delle cartelle di pagamento emesse dall'agente della riscossione, in scadenza nel periodo compreso tra l'8/3/2020 ed il 28/2/2021, sono sospesi. Il pagamento dovrà essere effettuato entro il 31/3/2021. Non si fa luogo a rimborso di quanto già eventualmente versato (D.L. n. 7 del 30/01/2021).

IMPOSTE DIRETTE

BONUS PER I CANONI DI LOCAZIONE

Le attività "turistico-ricettive" possono usufruire del credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda ex art. 28 d.l. 34/2020, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.

In caso di esercizio di più attività d'impresa, ad esempio albergo e ristorante, per poter beneficiare dell'estensione temporale del bonus locazioni ex art. 77 d.l. 104/2020, è necessario che l'attività "turistico recettiva" sia svolta in maniera prevalente rispetto alle altre esercitate dalla stessa impresa (intendendosi per tali quelle da cui deriva, nell'ultimo periodo d'imposta per il quale è stata presentata la dichiarazione, la maggiore entità dei ricavi o

compensi). Pertanto, nel caso in cui i ricavi conseguiti mediante l'attività "del ristorante" siano prevalenti rispetto all'attività alberghiera, non è consentita la fruizione del credito d'imposta (Telefisco 2021, Risposta dell'Agenzia delle entrate).

In caso di cessione ed accettazione del credito avvenuta nel 2020 e di mancato utilizzo in compensazione entro il 31/12/2020, il cessionario può riportare il credito nella dichiarazione dei redditi 2021 (relativa all'anno 2020) e utilizzarlo in compensazione con i debiti di imposta scaturiti dalla medesima dichiarazione (Telefisco 2021, Risposta dell'Agenzia delle entrate).

Il canone di locazione, cui parametrare il bonus locazione, deve essere determinato secondo i criteri ordinari per l'individuazione del costo dei beni ex art. 110 tuir, indipendentemente dalle modalità (ordinarie, forfetarie) di determinazione del reddito da parte del contribuente. Pertanto, costituisce una componente del costo:

- l'eventuale Iva totalmente indetraibile ex art. 19-bis.1 d.p.r. 633/1972,
- l'eventuale Iva indetraibile per effetto dell'opzione ex art. 36-bis d.p.r. 633/1972.

Diversamente, considerato che l'Iva parzialmente indetraibile per effetto del pro-rata non può essere considerata come costo afferente le singole operazioni d'acquisto ma è una massa globale (...) che si qualifica come costo generale, non è possibile computare nel costo l'Iva

NEWSLETTER N. 5 - 2021

11 Febbraio 2021 Pagina 2/5

parzialmente indetraibile in base al pro-rata (Telefisco 2021, Risposta dell'Agenzia delle entrate).

L'utilizzo in compensazione del credito, come modificato dal d.l. 104/2020, prima dell'autorizzazione della Commissione europea, integra la violazione di cui all'art. 13, co. 4, d.lgs. 471/1997 <<Nel caso di utilizzo di un'eccedenza o di un credito d'imposta esistenti in misura superiore a quella spettante o in violazione delle modalità di utilizzo previste dalle leggi vigenti, si applica, salva l'applicazione di disposizioni speciali, la sanzione pari al trenta per cento del credito utilizzato>>. La violazione in questione può essere oggetto di ravvedimento (Telefisco 2021, Risposta dell'Agenzia delle entrate).

RIVALUTAZIONE QUOTE E SUCCESSIVA CESSIONE DELLE QUOTE RIVALUTATE

La rivalutazione delle quote detenute in una società e la loro successiva cessione, da parte di una persona fisica ad uno degli altri soci, non configura un'operazione elusiva (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 4 del 5/1/2021).

RITENUTE IN APPALTI

La disciplina di cui all'art. 17-bis d.lgs. 241/1997, in materia di ritenute negli appalti, non trova applicazione in caso di interventi di sostituzione di beni con nuovi beni acquistati dal committente. In tal caso, infatti, la condizione di utilizzo di beni strumentali di proprietà del committente non risulta soddisfatta, posto che i beni in questione non sono "strumentali" ma "oggetto della prestazione" (Agenzia delle entrate, Consulenza giuridica n. 1 del 14/1/2021).

SISMA BONUS ACQUISTI

Il sisma bonus ex art. 16, co. 1-septies, D.L. 63/2013 sull'acquisto di immobili oggetto di interventi edilizi:

- effettuati in Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3,

- mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici,
- con passaggio a 1 o 2 classi inferiori di rischio sismico risultante da apposita asseverazione,

non è cumulabile con la detrazione d'imposta di cui all'art. 16-bis, co. 3, TUIR, in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 19 del 8/1/2021).

Il sisma bonus acquisti ex art. 16, co. 1-septies, D.L. 63/2013 spetta anche nel caso in cui la Regione abbia deliberato le sottozone sismiche 2A, 2B, 3A e 3B purché possiedano le medesime caratteristiche della zona 2 o 3 (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 25 del 8/1/2021).

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate nel periodo 1/1/2017 - 1/5/2019, l'asseverazione deve essere presentata al più tardi entro la data di stipula del rogito (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 26 del 8/1/2021).

DETRAZIONI PER RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le detrazioni per:

- interventi di riqualificazione energetica ex art. 14, co. 1, 2, 2-bis e 2-quater, d.l. 63/2013,
- interventi congiunti di riqualificazione energetica e antisismici (ecosismabonus) ex art. 14, 2-quater.1, d.l. 63/2013;
- interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico ex art. 16, co. da 1-bis a 1- sexies, d.l. 63/2013,

non spettano nel caso in cui le procedure autorizzatorie siano iniziate prima del 1/1/2017. Questa conclusione vale anche in caso di successiva integrazione della richiesta di autorizzazione al fine di eseguire gli interventi antisismici, salvo che l'Ufficio tecnico del Comune attesti una diversa e successiva (rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico) data di inizio del procedimento autorizzatorio (successiva al 1° gennaio 2017) ovvero in presenza dell'avvio di una nuova procedura (Agenzia delle

NEWSLETTER N. 5 - 2021

11 Febbraio 2021 Pagina 3/5

entrate, Risposta ad interpello n. 36 del 11/1/2021).

PARTICIPATION EXEMPTION

Con riferimento alla seguente fattispecie:

- ALFA società holding che detiene 100% di BETA;
- BETA società sub-holding che ha acquistato alcune partecipazioni in società di mera gestione immobiliare e una partecipazione del 10% in GAMMA;
- GAMMA società di sviluppo immobiliare, poi accertata essere una scatola vuota e strumento di una truffa da parte di terzi;

la cessione di BETA è soggetta al regime di participation exemption, laddove BETA non abbia svolto attività di mera gestione di partecipazioni, ma si sia adoperata in una serie di azioni legali volte al recupero delle somme oggetto della truffa; ciò in quanto, a detta dell'Agenzia, tale attività integrerebbe il requisito della commercialità (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 33 del 11/1/2021).

RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DELLE PARTECIPAZIONI NON QUOTATE E DEI TERRENI

La possibilità di rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni detenute in società non quotate e dei terreni ex artt. 5 e 7 l. 448/2001, e successive proroghe, è stata oggetto di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate. Con particolare riferimento ai terreni, l'Agenzia delle entrate accoglie l'orientamento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione secondo cui: << l'indicazione nell'atto di vendita dell'immobile, di un corrispettivo inferiore rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente sulla base di perizia giurata a norma dell'art. 7 della legge n. 448 del 2001 non determina la decadenza del contribuente dal beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, né la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene >>.

Una volta verificatisi i presupposti di legge per fruire dell'imposta sostitutiva, infatti, << tale meccanismo impedisce di recuperare, ai fini del computo della

plusvalenza, il valore storico del bene anteriore a quello di perizia, ancorché detto valore non sia indicato nell'atto o sia indicato un valore commerciale inferiore a quello periziato, come tale inidoneo a determinare l'insorgenza di un reddito tassabile rispetto al valore periziato maggiore >>.

Secondo l'Agenzia devono quindi ritenersi superati i contrari precedenti di prassi espressi con le circ. 15/2002 e 1/2013 (Agenzia delle entrate, Circolare n. 1 del 22/1/2021).

SOCIETA' DI PARTECIPAZIONE NON FINANZIARIA

Ai fini della individuazione delle società di partecipazione non finanziaria, l'esercizio in via prevalente di attività di assunzione di partecipazioni in soggetti diversi dagli intermediari finanziari va verificato con riferimento ai dati del bilancio relativo all'esercizio sociale coincidente con il periodo d'imposta oggetto della dichiarazione.

Nel caso in cui le partecipazioni detenute in soggetti diversi dagli intermediari finanziari sommate a quelle detenute in intermediari finanziari superi il 50% dell'attivo, l'attività prevalente di "assunzione di partecipazioni" ai sensi dell'art. 162-bis TUIR sussiste, in quanto gli elementi in questione sono superiori al 50% dell'attivo di stato patrimoniale. Ciò anche qualora le stesse voci riferite alle partecipazioni finanziarie e quelle concernenti le partecipazioni non finanziarie, prese distintamente, non siano prevalenti rispetto al totale dell'attivo di stato patrimoniale. Inoltre, laddove l'ammontare delle partecipazioni detenute in soggetti diversi dagli intermediari finanziari sia superiore a quello delle partecipazioni detenute in intermediari finanziari, la società rientra tra i soggetti di cui all'art. 162-bis, co. 1, lett. c), TUIR ovvero tra le società di partecipazione non finanziaria (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 40 del 13/1/2021).

IVA

NOTA DI VARIAZIONE

NEWSLETTER N. 5 - 2021

11 Febbraio 2021 Pagina 4/5

Se il contratto di compravendita prevede di rimettere la valutazione finale dei beni ad un soggetto terzo/ revisore, le eventuali note di variazione - emesse ex art. 26 d.p.r. 633/1972 per recuperare le somme già fatturate in misura superiore a quanto definitivamente dovuto - non sono riconducibili all'ipotesi del sopravvenuto accordo tra le parti e dunque non sono soggette al limite temporale di un anno (Agenzia delle entrate, Principio di diritto n. 1 del 11/1/2021).

PLAFOND NEL CONTRATTO DI COMMISSIONE

La disciplina del plafond IVA si applica anche nei confronti dei soggetti non residenti, stabiliti in UK, identificati direttamente ai fini IVA in Italia, sempre che soddisfino la qualifica di esportatori abituali (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 1 del 4/1/2021).

DETRAZIONE IVA

Le operazioni di finanziamento, e le altre operazioni indicate all'art. 10, nn. 1-4, d.p.r. 633/1972, rese da soggetti italiani nei confronti di:

- a) soggetti extra-UE, sebbene non soggette ad IVA, ai fini della detrazione sono da considerare alla stregua di operazioni imponibili e dunque danno diritto alla detrazione dell'iva assolta sugli acquisti (ex art. 19, co. 3, lett. a-bis, d.p.r. 633/1972);
- b) soggetti UE, non danno diritto alla detrazione dell'iva assolta sugli acquisti e l'iva indetraibile deve essere individuata sulla base di criteri oggettivi (ex art. 19, co. 2 e 4, d.p.r. 633/1972);
- c) soggetti italiani, non danno diritto alla detrazione dell'iva assolta sugli acquisti e l'iva indetraibile deve essere individuata in base al pro-rata (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 2 del 4/1/2021).

ALIQUOTA IVA 10% SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'aliquota IVA del 10% sulle <<prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione

delle opere, degli impianti e degli edifici di cui al numero 127- quinquies>> ex n. 127-septies) della Tabella A, Parte III, d.p.r. 633/1972, non si applica ai servizi di progettazione delle opere di urbanizzazione di cui al n. 127-quinquies, salvo che tali servizi siano resi in dipendenza di un unico contratto di appalto con le suddette opere (Agenzia delle entrate, Risoluzione n. 53 del 21/1/2021).

IMPOSTA DI REGISTRO

SERVITU' SU TERRENO AGRICOLO

Gli atti di costituzione di servitù su terreno agricolo a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali sono soggetti ad imposta di registro con aliquota del 9% (e non con l'aliquota del 15% prevista invece per i trasferimenti di terreni agricoli) (Agenzia delle entrate, Risoluzione n. 4 del 15/1/2021).

IMPOSTA DI DONAZIONE

Il criterio di valutazione "automatica" o "tabellare" ex art. 34, co. 5, d.lgs. 346/1990 (Testo unico sulle successioni e donazioni) trova applicazione anche con riferimento al valore dichiarato, in sede di donazione o di dichiarazione di successione, della quota di società semplice che non abbia redatto né bilancio né inventario, con riguardo agli immobili compresi nel patrimonio di tale società diversi dai terreni edificabili (Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 5 del 5/1/2021).

CREDITI DI IMPOSTA

CREDITO DI IMPOSTA LOCAZIONI

Il credito di imposta per le locazioni di immobili diversi da quelli strumentali ex art. 28 d.l. 34/2020 spetta anche con riferimento alla indennità corrisposta in assenza di un

NEWSLETTER N. 5 - 2021

11 Febbraio 2021 Pagina 5/5

contratto di locazione vigente per l'occupazione "sine titolo"
a seguito della cessazione del contratto di locazione
(Agenzia delle entrate, Risposta ad interpello n. 34 del
11/1/2021).

Cordiali saluti

HAGER & PARTNERS