



Edizione di giovedì 12 giugno 2014

IMPOSTE SUL REDDITO

[Gli accordi transattivi con i dipendenti e la variabile fiscale](#)

di Fabio Pauselli

IVA

[Ai fini Iva, il leasing traslativo è equiparabile alla cessione di beni?](#)

di Marco Peirolo

ISTITUTI DEFLATTIVI

[Con la "voluntary" arriva anche il "ravvedimento speciale"](#)

di Nicola Fasano

ACCERTAMENTO

[Sanzioni doganali: spunta la retroattività](#)

di Davide Giampietri, Roberto Bianchi

AGEVOLAZIONI

[La circolare n. 16/E sulle start up innovative](#)

di Sergio Pellegrino

BUSINESS ENGLISH

[Real estate e imposizione fiscale: come tradurre "beni immobili" in inglese?](#)

di Stefano Maffei

IMPOSTE SUL REDDITO

Gli accordi transattivi con i dipendenti e la variabile fiscale

di Fabio Pauselli

Come noto, il **comma 2 dell'articolo 6 del Tuir** stabilisce che “*i proventi conseguiti in sostituzione di redditi, anche per effetto di cessione dei relativi crediti, e le indennità conseguite, anche in forma assicurativa, a titolo di risarcimento di danni consistenti nella perdita di redditi, esclusi quelli dipendenti da invalidità permanente o da morte, costituiscono redditi della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti*“. In questo contesto normativo, quindi, si può affermare che nel caso in cui vengano erogate delle somme a titolo di sostituzione o integrazione del reddito da lavoro, queste saranno soggette a tassazione (**“lucro cessante”**). Viceversa, nel caso in cui la somma sia erogata a titolo di risarcimento del danno, intesa come mera reintegrazione patrimoniale delle perdite subite, questa non sarà tassabile (**“danno emergente”**).

In tal senso protende anche l’Amministrazione finanziaria (**Risoluzione n.155/E/2002**), secondo la quale in tema di risarcimento danni o indennizzi percepiti da un soggetto vanno assoggettate a tassazione le somme corrisposte per integrare o sostituire la mancata percezione di redditi di lavoro, ovvero il mancato guadagno. Diversamente, laddove il risarcimento erogato indennizzi il percettore delle spese sostenute e abbia, quindi, la mera funzione di reintegrazione patrimoniale, secondo l’Amministrazione finanziaria tale somma non sarà soggetta a tassazione; prevale, infatti, la **funzione reintegrativa del danno subito dal soggetto leso**, mancando una qualsiasi finalità sostitutiva o integrativa di eventuali trattamenti retributivi. In tal caso la non tassabilità delle somme incassate presupporrà la presenza di una prova tangibile e documentale circa l’effettiva presenza di un danno emergente quale, ad esempio, la presenza di fatture, ricevute e documenti che ne attestino e ne quantifichino la portata. E’ pur vero, tuttavia, che in alcuni casi si potrebbe rilevare un “danno emergente” anche senza una rilevante presenza di prove documentali: si pensi al risarcimento del danno alla professionalità e all’immagine patito da un lavoratore e derivante da un demansionamento operato dal datore di lavoro (in tal senso Cassazione, sezione tributaria, sentenza n. 28887/2008).

C’è da dire, inoltre, che il corretto inquadramento fiscale delle somme erogate a seguito di conciliazione giudiziale può essere diverso anche a seconda che questa abbia ad oggetto il **quantum** oppure l’ **an** del rapporto controverso. Infatti, nel caso in cui la conciliazione si fondi sul *quantum*, la controversia non riguarderà la prestazione d’opera bensì il valore attribuibile ad essa; la somma erogata, quindi, derivando dalla prestazione lavorativa, costituirebbe, come abbiamo visto, reddito di lavoro dipendente. Viceversa, nel caso in cui la conciliazione riguardi

l'an, questa costituirà una **situazione giuridica nuova e certa in sostituzione di una precedente incerta.**

Nella pratica si assiste ad alcuni casi in cui il datore di lavoro, pur non riconoscendo le pretese dei lavoratori dipendenti, decide di erogare delle somme al solo scopo di conciliare la controversia. Dall'altro lato i lavoratori dipendenti, con l'accettazione di tali somme, si obbligano a rinunciare alla lite giudiziale e a far valere le proprie pretese. In questi termini l'accordo perfezionato assume titolo novativo, qualificandosi come un contratto con il quale i soggetti interessati sostituiscono un nuovo rapporto a quello originario (art. 1965 co 2 Cod. Civ.). Le somme riconosciute, pertanto, **non hanno la finalità di eliminare la res dubia oggetto della lite** e nemmeno di rappresentare un riconoscimento di qualsivoglia diritto vantato dal lavoratore, bensì vengono erogate al solo fine di evitare un eventuale futuro contenzioso che potrebbe sorgere tra le parti. In questi termini, fiscalmente parlando, gli effetti del procedimento conciliativo si sostanziano in **un'obbligazione di non fare da parte dei lavoratori dipendenti** i quali si obbligano a non proseguire la controversia a fronte del percepimento di una determinata somma di denaro. Quest'ultima, da una parte costituirà un'autonoma fattispecie impositiva in capo al lavoratore inquadrabile nei **redditi diversi ex art. 67, comma 1, lett. l)** del Tuir, dall'altra farà insorgere in capo all' erogante – sostituto d'imposta l'obbligo di effettuare, all'atto del pagamento, la **itenuta a titolo d'acconto ex art. 25 del D.P.R. n. 600/73.**

IVA

Ai fini Iva, il leasing traslativo è equiparabile alla cessione di beni?

di Marco Peirolo

Nella giurisprudenza nazionale si sta consolidando l'orientamento che, agli effetti dell'IVA, **esclude l'equiparazione** del leasing finanziario alla cessione, a meno che sia stata prevista la **clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti**.

Solo in questa ipotesi, infatti, l'operazione si qualifica come cessione di beni ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 2), del D.P.R. n. 633/1972. Diversamente, cioè in mancanza della suddetta clausola, il leasing rientra tra le **prestazioni di servizi**, ex art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972; in particolare, anche quando dalla volontà delle parti si evince che il negozio posto in essere:

- non è riconducibile al **leasing di godimento**, pattuito con **funzione di finanziamento**, rispetto a beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto e a fronte di canoni che configurano esclusivamente il corrispettivo dell'uso dei beni stessi;
- ma al **leasing traslativo**, allorché la pattuizione si riferisce a beni atti a conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione, laddove i canoni hanno la funzione di scontare anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto.

In merito all'individuazione della **categoria di appartenenza** del leasing finanziario, si segnalano due recenti arresti della Corte di Cassazione. Si tratta:

- della sentenza n. 22172 del 27 settembre 2013, riguardante una **triangolazione** posta in essere tra due operatori nazionali e il destinatario finale non residente, in cui i beni acquistati dal cessionario nazionale sono stati inviati in territorio estero dal proprio fornitore in esecuzione di un **contratto di leasing finanziario**;
- della sentenza n. 23329 del 15 ottobre 2013, riguardante l'**utilizzo del plafond** per l'acquisizione, da parte dell'esportatore abituale, di **immobili in leasing finanziario**.

Con la prima pronuncia, nel presupposto che i beni concessi in locazione restano di proprietà del cessionario nazionale, si afferma che la **movimentazione materiale dei beni** a destinazione dell'utilizzatore estero **non integra una cessione**, come definita dall'art. 2 del D.P.R. n.

633/1972, a meno che sia stata pattuita la clausola vincolante per ambedue le parti (concedente italiano e utilizzatore non residente) al trasferimento della proprietà al momento del pagamento dell'ultima rata. In base a questo principio, nelle triangolazioni, se il **secondo passaggio** del bene non beneficia della non imponibilità in quanto non dà luogo ad una cessione, neppure il **primo passaggio** – che è invece una cessione – può beneficiare del regime di non imponibilità.

Per la stessa ragione, con la seconda pronuncia si afferma, in linea con la sentenza n. 1362 dell'8 febbraio 2000, che **è superfluo l'accertamento della natura traslativa o di godimento del leasing**, in quanto anche nel primo caso un'operazione di cessione di bene immobile, esclusa dal plafond, può perfezionarsi solo al momento dell'esercizio della facoltà di riscatto, mentre nel periodo precedente può configurarsi soltanto una prestazione di servizi, sicché è legittima la fatturazione dei canoni in regime di non imponibilità IVA di cui all'art. 8, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 633/1972. Analogamente a quanto indicato nella sentenza n. 22172/2013, i giudici di legittimità ritengono che, affinché la locazione sia assimilabile alla cessione, è indispensabile che l'effetto traslativo della proprietà sia previsto, in sede contrattuale, come clausola vincolante per entrambe le parti. Solo in questa ipotesi, infatti, può considerarsi identica la finalità che caratterizza, rispettivamente, la vendita con effetti differiti e la locazione con clausola di trasferimento della proprietà alla scadenza del contratto.

C'è da chiedersi, tuttavia, se le conclusioni raggiunte dalla Suprema Corte nelle citate sentenze siano davvero condivisibili.

Rispetto al caso della triangolazione, come già evidenziato in un precedente intervento ([Triangolazioni all'esportazione con IVA se manca la vendita](#)), **l'imponibilità della cessione** posta in essere tra i due operatori nazionali può considerarsi giustificata **non essendovi certezza** che i beni inviati all'estero in esecuzione del contratto di leasing finanziario stipulato dal cessionario italiano siano ivi consumati (sul punto, cfr. R.M. 3 marzo 1986, n. 357136). Laddove, infatti, l'utilizzatore non esercitasse la facoltà di riscatto, la cessione interna avrebbe illegittimamente beneficiato della non imponibilità, che il legislatore ha inteso riconoscere nell'ambito delle operazioni in triangolazione in considerazione del **luogo di consumo finale dei beni**, situato in territorio estero.

Nel caso degli immobili in leasing, invece, è dato osservare che l'art. 8, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 633/1972 qualifica come cessioni all'esportazione, non imponibili ai fini IVA, "le cessioni di beni (...) **diversi dai fabbricati e dalle aree fabbricabili**, e le prestazioni di servizi rese a soggetti che, avendo effettuato cessioni all'esportazione od operazioni intracomunitarie, si avvalgono della facoltà di acquistare (...) o importare beni e servizi senza pagamento dell'imposta".

Anche se la norma fa riferimento alle **cessioni** di fabbricati e aree fabbricabili, il divieto dovrebbe essere esteso al leasing **anche quando non sia stata prevista** la clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti.

Dato infatti che il leasing rappresenta una **modalità alternativa di acquisizione degli immobili**, è lecito assumere – anche per finalità antielusive – che il divieto previsto per la cessione debba intendersi riferito pure al leasing. Ed è proprio in ragione dell'**effetto equivalente** realizzato da tale negozio giuridico che la C.M. 10 giugno 1998, n. 145/E (§ 7), in contrasto con la posizione dei giudici di legittimità, vieta all'esportatore abituale di utilizzare il plafond per acquisire, senza IVA, i suddetti immobili in dipendenza di un contratto di leasing.

ISTITUTI DEFLATTIVI

Con la “voluntary” arriva anche il “ravvedimento speciale”

di Nicola Fasano

Con l'ultimo **emendamento** al disegno di legge **sull'autodenuncia dei capitali** illecitamente detenuti all'estero, oggetto di discussione in questi giorni in Parlamento, fa capolino anche un **particolare tipo di ravvedimento “lungo”**, che in sostanza consente ai contribuenti, al di fuori dei casi di regolarizzazione dei capitali esteri, di **presentare la dichiarazione omessa, o integrare quella infedele**, per gli anni ancora accertabili fino al **periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2012**.

Ma procediamo con ordine, dando uno sguardo prima alle **modifiche più significative** in tema di **“voluntary”** e poi a quelle sul **“ravvedimento speciale”**, fermo restando che l'iter parlamentare è ancora lungo (l'approvazione del provvedimento definitivo è attesa **entro fine giugno**).

Per la **“voluntary”** le novità che danno senz'altro molto più *appeal* alla regolarizzazione riguardano in particolare:

- La **riduzione di un quarto del minimo edittale** per le sanzioni relative alle **imposte** (su cui poi dovrebbero essere applicate le ulteriori riduzioni “ordinarie” previste in caso di definizione dell'accertamento, così per esempio le sanzioni per dichiarazioni infedele verrebbero applicate in definitiva nella misura del 12,5%);
- L'applicazione, ai fini delle **violazioni da RW**, della **sanzione-base del 3%**, e non quella del 6% anche in caso di investimenti in Paesi black-list, purché si tratti di **Stati che, entro il 1 settembre 2014** (data che tuttavia appare troppo ravvicinata) **stipulino accordi per lo scambio di informazioni**. In tal caso **viene meno anche il raddoppio delle sanzioni** di cui all'art. 12 del d.l. 78/2009 (ma non quello dei periodi di imposta accertabili);
- La possibilità, su **istanza del contribuente**, di **forfetizzare il calcolo delle imposte** dovute nella **misura flat dell'1%** (si presume un reddito pari al 5% e si applica l'aliquota del 20%) sulla consistenza del **capitale alla fine di ciascun anno**, purché **l'ammontare complessivo annuo delle attività finanziarie non ecceda i 2 milioni di euro**;
- Ai soli fini della VD, inoltre, la **disponibilità delle attività finanziarie e patrimoniali** oggetto di emersione si considera, salvo prova contraria, **ripartita in parti uguali** fra tutti coloro che alla fine dell'anno ne avevano la disponibilità (si dovrebbe così evitare l'effetto “moltiplicativo” delle sanzioni RW previsto, per esempio, in casi conti correnti).

cointestati);

- La **limitazione della responsabilità penale** in caso di dichiarazioni non rispondenti al vero nei soli confronti dell'istante (è salvo dunque il professionista) e **l'estensione** delle cause di non punibilità e di riduzione della pena nei confronti di tutti i **concorrenti** nel reato.

Con riferimento invece **al “ravvedimento speciale” per l'integrazione degli imponibili**, va detto che trattasi di una regolarizzazione di più ampio respiro rispetto alla VD, a cui potrebbero ricorrere, **solo per una volta, tutti i contribuenti** (comprese dunque le società) **entro il 30 settembre 2015** per regolarizzare l'omessa o infedele dichiarazione per i periodi di imposta fino a quello in corso al **31 dicembre 2012**, sempre che non si sia avuta formale conoscenza di azioni di controllo del Fisco o procedimenti penali. Tale **“via di fuga”**, peraltro, potrebbe essere particolarmente apprezzabile **in connessione con la VD** quando, a monte, vi siano state delle **violazioni** (come per esempio la creazione di fondi neri all'estero) **commesse per il tramite di società** che potrebbero venire alla luce proprio con la VD (restando ferma la necessità di chiarire all'amministrazione finanziaria nell'ambito della collaborazione volontaria, le modalità di costituzione degli investimenti esteri) e che **rischiavano di rimanere senza alcuna copertura**.

Rientrano nell'ambito soggettivo della disposizione **anche i sostituti di imposta** con riferimento alle ritenute omesse o effettuate in misura minore del dovuto.

In ogni caso, per **accedere alla regolarizzazione**, sarà necessario oltre che presentare la dichiarazione “corretta”, versare **imposte** (calcolate in modo analitico), **contributi, interessi e sanzioni in unica soluzione**. Le sanzioni (per esempio quella del 120% per omessa o quella del 100% per infedele dichiarazione) sono applicate nella misura di un ottavo del minimo edittale come se si trattasse, in sostanza, del ravvedimento operoso “ordinario” entro l'anno.

Il ravvedimento speciale godrebbe inoltre di **rilevanti benefici penali** (a seconda dei reati sono previste ipotesi di esclusione della punibilità o riduzione fino alla metà per le ipotesi di dichiarazione fraudolenta).

Dalla data di presentazione della dichiarazione integrativa decorrerebbero, infine, gli ordinari termini per le attività di controllo automatico e accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria che quindi slitterebbero in avanti rispetto all'anno di imposta regolarizzato.

Non resta che seguire l'evoluzione parlamentare delle disposizioni per valutarne **l'effettivo appeal**, che, di primo acchito sembra notevolmente “rinforzato”, soprattutto per la VD.

ACCERTAMENTO

Sanzioni doganali: spunta la retroattività

di Davide Giampietri, Roberto Bianchi

La [**sentenza n. 571/12 del 27 febbraio 2014**](#), emessa dalla **Corte di Giustizia UE**, ha legittimato le **verifiche doganali estese** a merci contenute in dichiarazioni doganali antecedenti. Il provvedimento ha certificato la **legittimità delle verifiche** su determinati beni, **allargata a prodotti identici compresi in precedenti dichiarazioni presentate dal medesimo soggetto**. È pertanto consentito applicare il maggior prelievo doganale e tributario, i correlati interessi di mora e la relativa sanzione, nella circostanza di irregolarità riscontrate attraverso controlli successivi.

La questione è, in prima battuta, incentrata sulla corretta interpretazione dell'**articolo 70, paragrafo 1, del codice doganale comunitario**, che consente all'autorità doganale di estendere i risultati di una verifica parziale, effettuata su campioni di merci contenute all'interno di una dichiarazione doganale, ad altri prodotti inseriti in dichiarazioni doganali antecedenti, inoltrate dal medesimo contribuente, non soggette a precedenti verifiche e dichiarati con i medesimi riferimenti previsti dai codici di nomenclatura combinata, provenienti dal medesimo produttore e caratterizzati da analoghe composizioni e denominazioni.

La Corte di Giustizia UE ha ritenuto che **l'autorità doganale ha la facoltà di "allargare" i risultati** di una verifica parziale di merci, ma tale facoltà risulta applicabile **solamente ai prodotti oggetto di una "unica dichiarazione"**, quando tali mercanzie siano controllate dall'autorità doganale durante il periodo che precede la concessione del loro "svincolo". Tale disposizione **non consente di estendere i risultati** di una visita parziale delle merci comprese in una dichiarazione in dogana, a prodotti indicati in **dichiarazioni doganali precedenti** a cui la medesima autorità abbia **già concesso lo "svincolo"**. Tale precisazione si rivela propedeutica alla corretta applicazione delle imposte previste dal codice doganale comunitario e a garantire processi rapidi ed efficaci di immissione in libera pratica a salvaguardia degli interessi dell'autorità doganale e degli operatori economici.

Tuttavia, **la Corte di Giustizia UE** ha voluto precisare che le **dichiarazioni doganali possono essere successivamente contestate** dall'autorità doganale in quanto, tale norma, consente alle dogane di estendere i risultati della visita parziale delle merci comprese in una dichiarazione in dogana a prodotti compresi in dichiarazioni doganali precedenti, effettuate dal medesimo dichiarante, qualora tali merci risultino identiche.

Sul tema la Suprema Corte ha precisato che **la determinazione dell'identità delle merci** può

basarsi, in particolare, sulla **verifica della documentazione e dei riferimenti commerciali** inerenti alle operazioni d'importazione e di esportazione nonché alle **successive attività commerciali relative alle medesime merci** e, nel dettaglio, sulle **informazioni fornite dal dichiarante in dogana**, dalle quali emerge che le merci provenivano dallo stesso fornitore e possedevano la medesima composizione, aspetto e denominazione dei prodotti oggetto delle precedenti dichiarazioni doganali.

Tale estensione trova **giustificazione** nella finalità stessa del codice doganale comunitario, che vuole garantire una **corretta applicazione delle imposte** in esso contenute assicurando, al tempo stesso, procedure rapide ed efficaci.

Tale facoltà è altresì coerente con quanto previsto **dall'art. 78 del Codice doganale comunitario**, che intende **far coincidere la procedura** doganale **con la situazione reale**, correggendo gli errori o le omissioni materiali nonché gli errori di interpretazione del diritto applicabile. E pertanto non assume rilevanza il fatto che il contribuente in dogana non sia più in grado di richiedere una verifica supplementare delle merci in transito ed eventualmente il prelievo di campioni integrativi in quanto, l'art. 78 del Codice doganale, trova la sua applicazione, dopo la concessione dello svincolo delle merci, in un momento in cui la verifica dei prodotti può rivelarsi impossibile.

Pertanto, a parere delle Corte di Giustizia UE, **l'autorità doganale può legittimamente effettuare l'estensione dei risultati** di una verifica parziale di merci inserite in una dichiarazione doganale a prodotti contenuti in dichiarazioni in dogana antecedenti, a cui la stessa dogana ha già concesso lo svincolo, a condizione però che tali merci siano identiche e che tale circostanza sia stata verificata dal giudice.

Mai come in questa circostanza **risulta attuale l'aforismo** dell'illuminato scrittore austriaco Karl Kraus che, come un moderno Zarathuštra Spit?ma, già nel primo novecento sentenziava **“la bruttezza del presente ha valore retroattivo”**.

AGEVOLAZIONI

La circolare n. 16/E sulle start up innovative

di Sergio Pellegrino

Con la [**circolare n. 16/E**](#) di ieri l'Agenzia analizza le agevolazioni previste per le c.d. ***start up innovative***.

Per quanto riguarda **l'ambito soggettivo**, possono essere interessate dal regime di favore le società per azioni, a responsabilità limitata, in accomandita per azioni, cooperative, *societas europaea* residenti in Italia, ovvero residenti nei Paesi dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo che esercitano in Italia un'attività di impresa mediante una stabile organizzazione. Condizione che abbiano come **oggetto sociale esclusivo o prevalente dell'attività** “*lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico*”.

A livello di **adempimenti**, le società già costituite devono depositare presso **l'ufficio del registro delle imprese** una dichiarazione sottoscritta dal rappresentante legale in cui si attesta il **possesso dei requisiti**. Per godere del regime di favore, sia gli incubatori certificati, ossia le società che sostengono la nascita e lo sviluppo delle start-up, sia le stesse start-up, sono tenute a iscriversi, oltre che nella sezione ordinaria, anche in quella **speciale** del registro delle imprese.

Le *start up innovative* godono di una serie di **agevolazioni di carattere fiscale e contributivo**.

Non sono innanzitutto soggette alla **disciplina delle società di comodo**, sia per quel che concerne la verifica dell'operatività che per la perdita sistematica.

Non rilevano ai fini fiscali e contributivi i redditi provenienti dall'**assegnazione di strumenti finanziari partecipativi** effettuata dalle *start-up* innovative o dagli incubatori certificati in favore dei propri amministratori (purché l'attività non rientri nell'oggetto della professione e quindi il relativo reddito tra quelli di lavoro autonomo), dipendenti e collaboratori continuativi (dunque non gli occasionali), ovvero derivante dall'esercizio di diritti di opzione su strumenti finanziari da parte di tali soggetti.

L'eventuale successiva cessione degli strumenti finanziari viene tassata in capo al percettore come **reddito diverso**. Nel caso in cui **cessionario** sia la stessa *start-up*, ovvero l'incubatore certificato o una società collegata o controllata, vi è la **decadenza dall'agevolazione**.

Altra agevolazione è quella collegata alle **assunzioni a tempo indeterminato di personale impiegato in attività di ricerca e sviluppo** altamente qualificato, con dottorato di ricerca universitario o di laurea magistrale a carattere tecnico o scientifico.

All'impresa che effettua l'assunzione spetta un **credito d'imposta pari al 35% del costo aziendale** sostenuto, nel **limite di 200mila euro annui** per ciascuna impresa e a condizione che i nuovi posti di lavoro creati siano **conservati per almeno 3 anni (2 per le Pmi)**.

Sono previsti anche incentivi per i **soggetti che decidono di investire** nel capitale sociale di una o più *start-up* (direttamente o indirettamente): i soggetti **Irpef** possono detrarre un importo pari al **19%** di quanto investito, quelli **Ires il 20%**. La detrazione sale al **25%** per gli investimenti in start-up innovative a vocazione sociale o che sviluppano e commercializzano esclusivamente prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico in ambito energetico.

L'**ammontare complessivo degli investimenti ricevuti** da ciascuna *start-up innovativa* in ogni periodo di imposta **non può superare i 2,5 milioni di euro** (altrimenti viene persa l'intera agevolazione).

Per i **soggetti Irpef**, gli anni interessati sono quelli dal 2013 al 2016, l'**investimento massimo detraibile** non può eccedere, in ciascun periodo d'imposta, l'importo di **500 mila euro**, per quelli **Ires 1,8 milioni di euro** (e deve essere mantenuto per almeno due anni).

Ad essere agevolabili sono esclusivamente i **conferimenti in denaro**, effettuati sia al momento della costituzione che in sede di successivo aumento del capitale sociale.

Se entro due anni dall'investimento, si verifica la cessione, anche parziale, a titolo oneroso delle partecipazioni ricevute in cambio dei conferimenti agevolati, i beneficiari, se soggetti Irpef, devono restituire l'importo detratto, insieme agli interessi legali, se soggetti Ires, subiscono il recupero a tassazione dell'importo dedotto, maggiorato degli interessi.

Altra **causa di decadenza** è rappresentata dalla **riduzione di capitale e dalla ripartizione di riserve** o altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione delle azioni o quote intervenute prima del decorso del periodo minimo stabilito, così come la **perdita di uno dei requisiti** da parte della *start-up innovativa*.

BUSINESS ENGLISH

Real estate e imposizione fiscale: come tradurre “beni immobili” in inglese?

di Stefano Maffei

In una passata edizione di questa rubrica ho proposto alcune **semplici traduzioni per le tasse e imposte** che il commercialista può ragionevolmente aspettarsi di trovare **in ogni Paese del mondo**. Ho trattato dell'imposta sul valore aggiunto (**value added tax - V.A.T**) in contrapposizione alla **sales tax** (imposta sulla vendita), dell'imposta di bollo (**stamp tax ovvero stamp duty**) e di quella di successione (**inheritance tax**)

Ho citato anche la **property tax**, imposizione che si riferisce tipicamente a beni immobili, termine che io consiglio di tradurre con **real estate**.

A ben guardare, l'espressione **real estate** si riferisce tanto alle **proprietà immobiliari** in quanto tali (*real estate is property consisting of land and the buildings on it, along with its natural resources such as crops, minerals, or water*) quanto all'**attività di compravendita e gestione di tali proprietà**. Così, un agente immobiliare potrebbe dire *I have worked in real estate since 2001*. Per semplificare, **real estate identifica anche the profession of buying, selling, or renting land, buildings or housing**. Di solito ogni bene immobile è registrato presso un **ufficio statale o comunale** che possiamo definire **Land Registry** (l'equivalente del catasto italiano).

Tornando al tema dell'imposizione fiscale sugli immobili, potrà capitare di leggere che *in the United States, property tax on real estate is usually levied by local government, at the municipal or county level*. **Non è quindi il Governo federale** a tassare la casa degli americani, ma il comune o la provincia (*county*).

Per determinare l'esatto valore di quell'imposta è importante sapere che *rates may vary across the States, between about 0.2% and 4% of the home value*. **Rate**, lo ricordo ancora, è **un falso amico che non significa “rata” bensì “tasso”**. La traduzione corretta della frase di cui sopra è pertanto “il tasso di imposizione può variare da Stato a Stato, dallo 0.2 al 4% del valore dell'abitazione.

Per spunti e terminologia sull'inglese fiscale e commerciale visitate il sito di EFLIT: www.eflit.it