



Edizione di mercoledì 29 ottobre 2014

ADEMPIMENTI

[Niente annotazione sul libretto per le auto ai dipendenti](#)

di Davide De Giorgi

DICHIARAZIONI

[Rimborso Iva trimestrale: esempio di compilazione del Mod. IVA TR](#)

di Giancarlo Falco, Marco D'Addio

CONTENZIOSO

[Banca responsabile per le perdite se l'ordine non proveniva da cliente](#)

di Luigi Ferrajoli

ADEMPIMENTI

[La cessione dei crediti certificati dalle PA agli istituti di credito](#)

di Alessandro Perini

IMPOSTE SUL REDDITO

[Contratto preliminare di compravendita di fabbricati - I parte](#)

di Cristoforo Florio

BACHECA

[Oggi al Coni viene presentato il Repertorio delle leggi sullo sport](#)

di Euroconference Centro Studi Tributari

ADEMPIMENTI

Niente annotazione sul libretto per le auto ai dipendenti

di Davide De Giorgi

Dal

3 novembre 2014 saranno **operative** le nuove **disposizioni** in materia di variazione della denominazione o delle generalità dell'intestatario della carta di circolazione e di intestazione temporanea di veicoli.

Come noto, il nuovo **comma 4-bis** dell'
art. 94, D.Lgs. n.285/1992 c.d.s., rubricato “

Formalità per il trasferimento di proprietà degli autoveicoli, motoveicoli e rimorchi e per il trasferimento di residenza dell'intestatario”, introdotto dall’art. 12, comma 1, lett. a), della L. n. 120/2010, ha previsto degli

obblighi di comunicazione, finalizzati all’aggiornamento dell’Archivio Nazionale dei Veicoli e dei documenti di circolazione, in caso di atti, diversi da quelli previsti dal co. 1 del medesimo art. 94 c.d.s. (trasferimenti di proprietà, costituzione di usufrutto, contratti di *leasing*), dai quali derivino

variazioni concernenti gli intestatari delle carte di circolazione, ovvero che comportino la **disponibilità dei veicoli**, per **periodi superiori ai 30 giorni**, in favore di soggetti diversi dagli intestatari stessi.

L’individuazione delle **fattispecie** ricadenti nella nuova previsione legislativa è stata demandata al regolamento di esecuzione ed attuazione del c.d.s. (d.P.R. n. 495/1992), nel quale è stato introdotto il nuovo **art. 247-bis**.

Attenzione, il nuovo adempimento non ha natura fiscale e non deve essere “confuso” con la disciplina della comunicazione dei beni ai soci.

Per facilitare la comprensione dei nuovi adempimenti, il Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti ha pubblicato la [**circolare n. 15513/2014**](#) con la quale vengono forniti chiarimenti operativi e vengono forniti i modelli *standard* da utilizzare in sede di adempimento.

Si specifica fin da subito che gli obblighi di comunicazione non sussistono in riferimento agli atti posti in essere tra il 7 dicembre 2012 e il 2 novembre 2014 che pure possono essere aggiornati, ma in caso di omissione, non sono previste sanzioni.

A partire
dal 3 novembre invece,
in caso di omissione verranno applicate le
sanzioni previste dal medesimo art. 94, co. 4-
bis, c.d.s.. E che di sanzioni “pesanti” si tratti non vi è dubbio.

La sanzione irrogata in caso di omissione è pari ad una somma che varia da un **minimo di Euro 705** fino ad **un massimo di Euro 3.526**. Inoltre, in base al tenore letterale della norma, al co. 5, è disposto l'**immediato ritiro della carta di circolazione**.

Per i
veicoli aziendali è stata prevista una
disciplina ad hoc.

La nuova disciplina prevede che nel caso in cui venga concessa la **disponibilità del veicolo aziendale** (vale sia per le aziende pubbliche che per quelle private) in **comodato d'uso gratuito ai propri dipendenti**, per un **periodo superiore a 30 giorni**, un **rappresentante dell'azienda** (munito del potere di agire in nome e per conto dell'azienda, e munito di delega scritta rilasciata dal dipendente) debba provvedere alla presentazione di un'apposita istanza (conforme al Modello “**Allegato B\1**” presente a margine della circolare) e adempiere all'**obbligo di annotazione** nell'**Archivio Nazionale dei Veicoli**. L'adempimento deve essere effettuato anche qualora l'azienda abbia la “disponibilità” del veicolo a titolo di usufrutto, di *leasing* o di locazione senza conducente.

La procedura per l'auto aziendale concessa in comodato gratuito ai propri dipendenti è dunque **semplificata** in quanto non devono essere effettuate le procedure di “aggiornamento” della carta di circolazione.

I **costi**, seppur non quantificabili a livello amministrativo e gestionali, sono ridotti dal punto di vista finanziario. All'istanza deve essere allegata, oltre alla delega del dipendente anche la ricevuta di versamento dell'imposta di bollo pari ad **Euro 16** e il pagamento di **Euro 9** a titolo di diritti di motorizzazione.

Se le **registrazioni** riguardano un' **intera flotta aziendale**, è prevista la possibilità di effettuare un' **istanza cumulativa** con un notevole risparmio anche in termini amministrativi e gestionali, oltre che finanziari (si paga **una sola imposta di bollo**). Attenzione però, l'aggiornamento nell'archivio deve essere effettuato per ogni singola auto aziendale, con il pagamento di **Euro 9 per ciascun veicolo**. A seguito dell'istanza, la Motorizzazione Civile rilascia l'attestazione di avvenuta annotazione nell'Archivio nazionale di veicoli. Non è necessario che l'attestazione sia tenuta a bordo dell'auto aziendale, in quanto non sono previste sanzioni in sede di controllo stradale.

Sul punto è intervenuta la [**circolare n.23743/2014**](#) con la quale il Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti ha fornito ulteriori chiarimenti.

Il Ministero chiarisce che l'adempimento **non deve essere effettuato** qualora la **disponibilità del veicolo costituisca** “**a qualunque titolo e in tutto o in parte, un corrispettivo**” (ad esempio per un prestazione di lavoro subordinato o altra prestazione d'opera).

Inoltre, viene ribadito che nel comodato di veicoli aziendali, **deve sussistere un uso esclusivo e personale del veicolo in capo al driver**.

Sulla base di tale ricostruzione, sono “**certamente escluse**”:

1. l'utilizzo di **veicoli aziendali** in disponibilità a titolo di **“fringe benefit”**;
2. l'**utilizzo comunque promiscuo di veicoli aziendali** (ad esempio i veicoli impiegati per l'esercizio di attività lavorative ed utilizzate dal dipendente anche per raggiungere la sede di lavoro);
3. l'utilizzo della **stessa auto da parte di più dipendenti**.

Con il documento di prassi inoltre, viene sciolto un nodo fondamentale, e cioè, viene chiarito che **quanto specificato con la circolare n. 15513/2014** vale anche per le auto nella disponibilità di **soci, amministratori e collaboratori**.

DICHIARAZIONI

Rimborso Iva trimestrale: esempio di compilazione del Mod. IVA TR

di Giancarlo Falco, Marco D'Addio

Il prossimo

31 ottobre scade il termine per la presentazione del modello IVA TR, per chiedere il rimborso o la compensazione del credito IVA relativo al terzo trimestre 2014.

La presentazione del suddetto modello permette, ai soggetti IVA che hanno maturato nei primi 3 trimestri dell'anno un credito superiore a Euro **2.582,28** e che rispettano i requisiti previsti dall'articolo 38-*bis*, comma 2 del D.P.R. n. 633/72, di richiedere il **rimborso del credito IVA** o di portarlo in **compensazione** nel modello F24 con altri tributi. Per poter chiedere il credito IVA infrannuale a rimborso o in compensazione, il soggetto IVA deve rispettare nel singolo trimestre, i requisiti indicati dall'art.30, comma 2, lett. a) b) c) d) ed e) del D.P.R. n. 633/72 e più nello specifico:

- contribuente che effettua prevalentemente operazioni attive con un'aliquota media inferiore a quella sugli acquisti e importazioni;
- contribuente che effettua operazioni non imponibili per un ammontare superiore al 25% di tutte le operazioni effettuate;
- contribuente che effettua acquisti e/o importazioni di beni ammortizzabili per un ammontare superiore ai 2/3 degli acquisti imponibili del trimestre;
- contribuente non residente che abbia la rappresentanza fiscale o di identificazione diretta in Italia;
- contribuente che pone in essere per un importo superiore al 50% di tutte le operazioni effettuate, nei confronti di soggetti passivi esteri, prestazioni di lavorazione relative a beni mobili materiali, prestazioni di trasporto di beni e relative prestazioni di intermediazione, prestazioni di servizi accessorie ai trasporti di beni e relative prestazioni di intermediazione (artt. Da 7 a 7-septies del D.P.R. n. 633/72).

Il modello va presentato esclusivamente in via telematica entro la fine del mese successivo al trimestre di riferimento. Pertanto, le scadenze sono le seguenti:

- 1° trimestre (gen-feb-mar) -> **30 Aprile**;
- 2° trimestre (apr-mag-giu) -> **31 Luglio**;
- 3° trimestre (lug-ago-set) -> **31 Ottobre**;

Se il credito viene utilizzato in compensazione i codici tributo da utilizzare sono il **6036** per il primo trimestre, il **6037** per il secondo trimestre e **6038** per il terzo.

In ordine alla compensazione, occorre tener presente dei limiti previsti dal D.L. n. 16/2012; se il credito scaturente dal mod. IVA TR è superiore a Euro 5.000 la compensazione sarà possibile solo a partire dal

giorno 16 del mese successivo (es. per i modelli presentati il 31 Ottobre, la compensazione sarà possibile dal 16 Novembre), mentre, per i crediti inferiori la compensazione potrà essere effettuata liberamente senza attendere il giorno 16 del mese successivo. Si ricorda, inoltre, che la soglia di Euro 5.000 è calcolata distintamente per ciascuna tipologia di credito (annuale o trimestrale).

Si riporta di seguito un esempio di compilazione del modello in caso di contribuente che effettua operazioni non imponibili superiori al 25% di tutte le operazioni effettuate.

Supponiamo di aver maturato un credito IVA nel 3° trimestre di **Euro 7.920** dato dalla seguente situazione:

Acquisti				
	Imponibile	IVA	intra	22%
<i>Luglio</i>	20.000,00	4.400,00	-	-
<i>Agosto</i>	20.000,00	4.400,00	-	-
<i>Settembre</i>	20.000,00	4.400,00	2.000,00	440,00
	60.000,00	13.200,00	2.000,00	440,00

Acquisti				
	<i>Imponibile</i>	<i>IVA</i>	<i>intra</i>	22%
<i>Luglio</i>	20.000,00	4.400,00	-	-
<i>Agosto</i>	20.000,00	4.400,00	-	-
<i>Settembre</i>	20.000,00	4.400,00	2.000,00	440,00
	60.000,00	13.200,00	2.000,00	440,00

Innanzitutto, bisogna accertarsi di possedere nel trimestre i requisiti previsti dall'art. 38-*bis*, comma 2 del D.P.R. n. 633/72, e nel caso di specie di aver effettuato operazioni non imponibili per un ammontare superiore al **25%** di tutte le operazioni effettuate.

Il calcolo della percentuale avviene rapportando le operazioni non imponibili con le operazioni totali (nel modello, poi, la percentuale verrà esposta con arrotondamento).

$$\begin{array}{l} \text{Operazioni art. 9} \\ \text{Operazioni effettuate} \end{array} \quad \begin{array}{c} 45.000,00 \\ \hline 69.000,00 \end{array} \quad = \quad 65\%$$

La compilazione del modello avviene come di seguito illustrato.

Il quadro

TA evidenzia le operazioni attive effettuate nel trimestre. Nei righi da **TA1** a **TA11** devono essere indicate le operazioni attive con distinzione dell'aliquota applicata.

Nel rigo

TA16 vanno indicate le operazioni non imponibili. Vanno evidenziate in questo rigo, in particolare, le operazioni non imponibili di cui agli articoli 8, 8-*bis* e 9 del D.P.R. n. 633/1972 e le cessioni comunitarie di cui all'articolo 41 del D.L. n. 331/1993.

TA11		24000,00	22	5280,00
TA12 Operazioni imponibili effettuate senza addebito d'imposta in base a particolari disposizioni				
TA13 TOTALE (col. 1, somma dei righi da TA1 a TA12; col. 2, somma dei righi da TA1 a TA11)		24000,00		5280,00
TA14 Variazioni e arrotondamenti d'imposta (indicare con il segno +/-)			1	
			2	
di cui differenze di imposta				
TA15 TOTALE (TA13 col. 2 ± TA14 campo 1)				5280,00
TA16 Operazioni non imponibili di cui agli articoli 8, 8-bis e 9. operazioni assimilate nonché operazioni intracomunitarie		45000,00		
TA17 Altre operazioni				
TA18 TOTALE (somma dei righi TA13 col. 1, TA16 e TA17)		69000,00		
TA19 Cessioni di beni ammortizzabili imponibili				

Il quadro

TB evidenzia gli acquisti e le importazioni imponibili annotati nel registro degli acquisti per il trimestre cui si riferisce il modello. Nei righi da

TB1 a TB11 devono essere indicati gli acquisti con distinzione dell'aliquota applicata.

TB11		62000,00	22	13640,00
TB12 TOTALE (somma dei righi da TB1 a TB11)		62000,00		13640,00
Variazioni e arrotondamenti d'imposta (indicare con il segno +/-)			1	
TB13			2	
di cui differenze di imposta				
TB14 TOTALE (TB12 col. 2 ± TB13 campo 1)				13640,00
TB15 Acquisti e importazioni imponibili per i quali non è ammessa la detrazione dell'imposta				
TB16 Percentuale di detrazione				%
TB17 IMPOSTA AMMESSA IN DETRAZIONE				13640,00
TB18 Acquisti di beni ammortizzabili imponibili				

La determinazione del credito IVA trimestrale avviene nel quadro

TC. In particolare, nel presente quadro vi è l'esposizione dell'IVA a debito e dell'IVA a credito, con anche la compilazione del rigo

TC2 nel quale va esposta a debito l'IVA sugli acquisti intracomunitari (Euro 440 nel nostro caso).

	1	DEBITI	CREDITI
TC1 IVA sulle operazioni imponibili (da rigo TA15)		5280,00	
TC2 IVA dovuta per particolari tipologie di operazioni dal cessionario o committente		440,00	
TC3 IVA a debito (somma dei righi TC1 e TC2)		5720,00	2
TC4 IVA ammessa in detrazione (da rigo TB17)			13640,00
TC5 IVA detraibile da parte dei produttori agricoli (art. 34, comma 9)			
TC6 IVA detraibile (somma dei righi TC4 e TC5)			13640,00
TC7 IMPOSTA A CREDITO (rigo TC6 - rigo TC3)			7920,00

Infine, deve essere compilato il quadro

TD, per indicare la sussistenza dei presupposti ad ottenere il rimborso o ad ottenere la compensazione. Nel caso analizzato, ovvero quando le operazioni non imponibili sono superiori al 25% di tutte le operazioni effettuate, deve essere compilato il rigo **TD2** con indicazione della percentuale.

TD1	ALIQUOTA MEDIA	Aliquota media operazioni attive ¹ maggiorata del 10%	%	Aliquota media operazioni passive ²	%
TD2	X	OPERAZIONI NON IMPONIBILI		Percentuale delle operazioni effettuate	66 %
TD3		BENI AMMORTIZZABILI			
TD4		SOGGETTI NON RESIDENTI			
TD5		OPERAZIONI NON SOGGETTE			

CONTENZIOSO

Banca responsabile per le perdite se l'ordine non proveniva da cliente

di Luigi Ferrajoli

È del 7 agosto 2014 la sentenza della Suprema Corte con cui viene sancita l'ennesima condanna nei confronti delle banche per la perdita di somme a loro affidate dai propri clienti ai fini di **investimento finanziario**.

In particolare, con la **pronuncia n.17795 del 2014**, la prima sezione, confermando definitivamente la statuizione della Corte di appello di Torino, ha respinto il ricorso di un istituto bancario che **aveva perso del denaro sui conti correnti di una consumatrice per investimenti sbagliati**.

Nel caso di specie, la cliente sosteneva che la banca non aveva adempiuto ai suoi **obblighi di diligenza e trasparenza nell'informazione e nella gestione delle operazioni** i cui ordini erano risultati con **firma apocrifa o in bianco**.

La Corte di Cassazione, in linea con tale impostazione, ha affermato “**l'illiceità di tutte le operazioni d'investimento eseguite sulla base di ordini non conferiti e/o non conosciuti dalla cliente**” nell'ambito del rapporto di mandato in essere tra le parti e ha conseguentemente arguito che “**le perdite patrimoniali prodotte da tali operazioni fossero causalmente imputabili a chi le avesse unilateralmente poste in essere**”, attraverso una valutazione globale del pregiudizio patrimoniale, in quanto giustificato dalla natura delle operazioni eseguite.

Da ciò la prima sezione ha altresì affermato la palese **irrilevanza della mancata allegazione in capo alla risparmiatrice del nesso causale relativo a ciascuna operazione**, in quanto, nel caso in esame, non era stato mai dedotto, allegato o provato dalla banca che una o più di tali operazioni non avessero determinato perdite patrimoniali pari al capitale investito indicate e dimostrate dalla cliente.

Interessante appare anche il richiamo all'**art.1227 c.c.** sulla base del quale la banca pretendeva, quantomeno, di ottenere la diminuzione del risarcimento per fatto colposo della **cliente** per avere la stessa **non contestato tempestivamente il danno a seguito di ciascuno operazione lesiva**.

In linea con quanto statuito nella sentenza di secondo grado impugnata dall'istituto bancario, la Suprema Corte ha tuttavia escluso il rilievo causale delle mancate contestazioni tempestive, in quanto

**è stata riconosciuta
assorbente ed esclusiva la
mancata informazione preventiva e la
conoscenza
delle predette operazioni** da parte della cliente.

E' stata affermata quindi la legittimità del **diritto al risarcimento nei confronti della consumatrice** per le operazioni di investimento non andate a buon fine ed eseguite dalla banca sui suoi risparmi sulla base sia degli ordini in bianco (del tutto inesistenti od apocrifi) nella gestione degli investimenti sia della concorrente mancata informazione delle operazioni eseguite.

La Corte ha altresì affrontato il tema della modalità di determinazione della **rivalutazione monetaria** e degli **interessi legali**.

Come stabilito con orientamento del tutto fermo della giurisprudenza di legittimità il **risarcimento del danno da fatto illecito costituisce debito di valore** e, in caso di ritardato pagamento di esso, gli **interessi** non costituiscono un autonomo diritto del creditore, ma svolgono una **funzione compensativa tendente a reintegrare il patrimonio del danneggiato**, qual'era all'epoca del prodursi del danno (si veda in tal senso sentenza Cass. S.U. n. 8520/2007).

Sull'importo liquidato alla data della pronuncia, possono essere inoltre riconosciuti gli **interessi compensativi**, da calcolarsi **nella misura degli interessi al tasso legale sulla minor somma che ne avrebbe costituito l'equivalente monetario alla data di insorgenza del credito** (coincidente con quella dell'evento dannoso), ovvero mediante l'attribuzione di interessi sulla somma liquidata all'attualità ma **ad un tasso inferiore a quello legale medio nel periodo di tempo da considerare**, ovvero attraverso il **riconoscimento degli interessi legali** sulla somma attribuita, ma a decorrere da una data intermedia, ossia **computando gli interessi sull'importo progressivamente rivalutato anno per anno dalla data dell'illecito**. (Cass. n. 3931/2010).

Nella specie, contrariamente a quanto sostenuto dall'istituto bancario ricorrente, gli interessi legali non erano stati calcolati sulla **somma interamente rivalutata a partire dal fatto lesivo** ma al contrario sulla somma rivalutata anno per anno ovvero mediante l'adozione di uno dei criteri esplicitati nell'ultima sentenza citata.

Si deve, pertanto, concludere che gli interessi non possono essere calcolati dalla data dell'illecito sulla sola somma rivalutata in quanto

la somma dovuta – il cui mancato godimento va risarcito –

va

aumentata gradualmente

nell'intervallo di tempo occorso tra la data del sinistro e quella della liquidazione, senza dimenticare che, come detto, sull'importo liquidato alla data della pronuncia, possono essere riconosciuti gli

interessi compensativi, da calcolarsi nella misura degli interessi al tasso legale sulla minor somma che ne avrebbe costituito l'equivalente monetario alla data di insorgenza del credito.

ADEMPIMENTI

La cessione dei crediti certificati dalle PA agli istituti di credito

di Alessandro Perini

Nel nostro ordinamento è stato da un paio d'anni messo a punto un sistema attraverso il quale

l'impresa creditrice della Pubblica Amministrazione può ottenere mediante la **Piattaforma elettronica** resa disponibile dal Ministero dell'Economia e delle Finanze **la certificazione**

del credito che attesti la sua certezza, liquidità ed esigibilità. Possono essere certificate le somme dovute per **sommminsterazioni, forniture, appalti e prestazioni professionali.**

La certificazione del credito consente all'impresa di **scegliere** se attendere il pagamento che la Pubblica Amministrazione è tenuta ad effettuare entro la data indicata, procedere alla **anticipazione/cessione** del credito presso una banca ovvero **compensare il credito** con somme iscritte a ruolo o somme dovute a seguito di adesione a uno degli strumenti di chiusura anticipata delle liti fiscali.

In particolare, l'art.37 del D.L. n.66/2014 ha introdotto la **garanzia dello Stato** per i debiti di parte corrente certi, liquidi ed esigibili delle amministrazioni diverse dallo Stato maturati al **31 dicembre 2013** (quindi, fatturati entro tale data). Requisito obbligatorio per avvalersi della garanzia dello Stato è la presentazione di **istanza di certificazione** del credito mediante la Piattaforma elettronica entro il **termine ultimo del 31 ottobre 2014**.

Con il rilascio della certificazione, che deve avvenire **entro 30 giorni** dalla presentazione dell'istanza sulla Piattaforma elettronica da parte dell'impresa creditrice, la pubblica amministrazione accetta preventivamente la possibilità che il credito venga **ceduto a banche o intermediari finanziari**. A decorrere dalle istanze presentate dal 1° luglio 2014 vi è l'obbligo di indicazione da parte dell'ente pubblico della data di pagamento del credito sulla certificazione rilasciata.

Con la **cessione pro soluto** del credito maturato **entro il 31 dicembre 2013**, certificato e assistito dalla garanzia pubblica, l'impresa creditrice

esce definitivamente dal rapporto con la Pubblica Amministrazione e può incassare immediatamente quanto vantato, al netto di una contenuta percentuale di sconto. Il “costo” dello **sconto immediato** del credito è pari **all’1,90% annuo** per crediti di importo inferiore a € 50.000, ovvero **all’1,60%** sull’importo dei crediti eccedente € 50.000.

Solo nelle ultime settimane le **filiali** degli **istituti di credito** hanno ricevuto dagli uffici centrali le disposizioni interne per gestire le **operazioni di smobilizzo** del credito certificato. La Circolare n.31 del 20 ottobre 2014 di Assonime ha chiarito che il 17 luglio 2014 è stata adottata una **convenzione-quadro** tra il **Ministero dell’Economia e delle Finanze** e l’ **Associazione Bancaria Italiana**, a cui hanno aderito tutti i principali istituti di credito presenti sul territorio nazionale, che contiene anche **un fac-simile del contratto di cessione pro soluto** del credito certificato a una banca o intermediario finanziario.

In luogo della vecchia **autenticazione delle sottoscrizioni degli atti di cessione del credito**, inoltre, sono semplificati gli **adempimenti** per la cessione dei crediti a favore di banche e intermediari finanziari che possono avvenire mediante **scrittura privata**. Le cessione del credito è notificata a partire dalla **data di comunicazione** alla pubblica amministrazione attraverso la Piattaforma elettronica, che costituisce **data certa**, salvo che le pubbliche amministrazioni si oppongano entro sette giorni dalla ricezione della comunicazione. Gli **atti di cessione** dei crediti certi, liquidi ed esigibili maturati nei confronti della pubbliche amministrazioni entro il **31 dicembre 2013** sono **esenti da imposte, tasse e diritti di qualsiasi tipo**, fatta salva l’imposta sul valore aggiunto.

Molti **istituti di credito** procedono alla formalizzazione della **cessione pro soluto** dei crediti vantati verso la Pubblica Amministrazione solamente per **fatture emesse entro il 31 dicembre 2013** (in quanto aventi la garanzia dello Stato). Per somme maturate e relative fatture emesse **nel corso del 2014** la via per rendere liquido il credito certificato e **“convincere”** la banca è costituita dall’accordo

"Plafond Crediti P.A.", che l'Associazione Bancaria Italiana ha approvato il 22 maggio 2012 con le principali associazioni imprenditoriali e la cui **operatività** è ad oggi prevista fino al **31 dicembre 2014**.

Il Plafond Crediti P.A. consente alle **Piccole e Medie Imprese** che **non abbiano posizioni debitorie** classificate come sofferenze, partite incagliate, esposizioni ristrutturate o esposizioni scadute/sconfinanti da oltre 90 giorni, né procedure esecutive in corso, di **contrattualizzare** con **l'istituto di credito** (alternativamente) lo **sconto pro soluto**, **l'anticipazione del credito con cessione pro solvendo**, ovvero **l'anticipazione del credito senza cessione** dello stesso.

IMPOSTE SUL REDDITO

Contratto preliminare di compravendita di fabbricati - I parte di Cristoforo Florio

Affrontiamo in due contributi (il secondo verrà pubblicato su Euroconference NEWS di domani) il tema dei
e i

Il Codice Civile non fornisce alcuna definizione di “contratto preliminare”; le disposizioni di cui agli artt. 1351 c.c. e 2932 c.c. si limitano a stabilire, rispettivamente, la forma che tale contratto deve avere e l'esecuzione in forma specifica. Tali norme sono state successivamente integrate dall'art. 2645-

bis c.c., che sancisce la trascrivibilità del contratto preliminare al ricorrere di determinate condizioni, senza tuttavia che fosse mai fornita una definizione normativa di tale tipologia contrattuale.

Dal complesso di disposizioni sopra citate può semplicemente dedursi l'ammissibilità, nell'ordinamento giuridico italiano, di un contratto da cui sorga l'obbligo di stipulare un successivo contratto. Il preliminare può pertanto definirsi come

l'accordo contrattuale con il quale le parti si obbligano a concludere un successivo contratto definitivo, i cui contenuti essenziali sono già stati determinati dalle parti stesse nel predetto preliminare.

Conseguentemente, sotto il profilo civilistico, il preliminare è un contratto produttivo esclusivamente di

effetti obbligatori e non reali; esso infatti “obbliga” a concludere il contratto definitivo ma **non determina effetti traslativi e/o costitutivi di diritti.**

Accanto a tale configurazione classica, definita da dottrina e giurisprudenza come “preliminare puro”, esistono nella prassi commerciale molteplici “articolazioni” del contratto preliminare; talora esso è utilizzato come strumento di speculazione e, altre volte, come mezzo per ottenere anticipatamente un determinato tipo di prestazione, rinviando nel tempo la conclusione del contratto definitivo (cd. “preliminare ad effetti anticipati”). Pur potendo essere applicato a numerose tipologie di contratti (locazione, permuta, appalto, ecc.), l'accordo preliminare trova indubbiamente un

utilizzo molto frequente in relazione ai contratti aventi ad oggetto compravendite di beni immobili.

Si intende proporre un'analisi dei principali

risvolti IRPEF connessi alle diverse vicende che si possono sviluppare attorno al **contratto preliminare di compravendita di fabbricati stipulato tra persone fisiche**, esaminando gli effetti tributari relativi ad alcune specifiche casistiche riscontrabili piuttosto frequentemente nella prassi delle compravendite immobiliari. È opportuno premettere che, nell'esame che segue, si farà esclusivamente riferimento alle ipotesi di **accordi contrattuali stipulati tra persone fisiche**, non esercenti attività d'impresa e/o di lavoro autonomo.

Concentriamo l'attenzione su un caso piuttosto frequente: la **stipula tra persone fisiche di un contratto preliminare di compravendita di un immobile soggetto a plusvalenza IRPEF** (come, ad esempio, la vendita di una "seconda casa" prima del decorso del quinquennio dalla data di acquisto), con pagamenti di somme a favore del promittente venditore. In particolare, si intende ragionare – nel prosieguo – sull'ipotesi di corresponsione di acconti prezzo e/o caparre in un anno solare diverso dall'anno di conclusione del contratto definitivo di compravendita. Si pensi, ad esempio, al caso del contratto preliminare stipulato nel 2014 con corresponsione di parte del prezzo nel medesimo anno e stipula del rogito notarile nel 2015 (o successivi anni) oppure, al contrario, al caso di stipula del rogito notarile nel 2014 con versamento del saldo del prezzo nel 2015 (o successivi anni).

La questione merita un approfondimento alla luce del **criterio di imputazione a periodo dei redditi delle persone fisiche** che è governato (salvo alcune eccezioni) dal **principio di cassa**, secondo il quale un determinato reddito contribuisce a formare l'imponibile complessivo del soggetto Irpef nell'**anno d'imposta in cui viene effettivamente percepito/incassato** (a differenza del regime dei redditi d'impresa, per i quali vige il principio di competenza economica, basato sulla maturazione dei corrispettivi, indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria).

Dal punto di vista Irpef, In base a quanto disposto dall'art. 67, comma 1, lettera b) del Tuir, costituiscono redditi diversi (se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da s.n.c. e s.a.s. né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente) le **plusvalenze** realizzate mediante **cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni**, con esclusione di: 1) immobili acquisiti per successione e 2) immobili abitativi che per la maggior parte del periodo intercorrente tra la data di acquisto (o di costruzione) e la data di cessione sono stati adibiti ad abitazione principale dal contribuente o dai suoi familiari.

Pertanto, se nelle ipotesi di cui ai precedenti punti 1) (immobili ricevuti per successione) e 2) (vendita infra-quinquennale dell'abitazione principale), la cessione degli immobili non genererà mai, per espressa previsione legislativa, alcuna plusvalenza imponibile, in tutti gli altri casi occorrerà attentamente valutare l'emersione del plusvalore tassabile, anche al fine di mitigare – nei limiti della legge – il carico tributario.

Alla luce del dato normativo, l'evento al ricorrere del quale va valutata la sussistenza di una plusvalenza immobiliare imponibile è il **perfezionamento della "cessione a titolo oneroso"**, ovvero la **stipula di un contratto definitivo di compravendita**. In buona sostanza, l'atto di compravendita definitivo rappresenta il cd. "presupposto d'imposta", l'evento al ricorrere del quale il reddito assume rilevanza fiscale.

La stipula del contratto preliminare di compravendita, pertanto, non è suscettibile di realizzare alcun effetto tributario ai fini che qui interessano, considerato che tale accordo contrattuale non ha effetti reali ma solo obbligatori. La plusvalenza tassabile ai fini IRPEF si realizza, infatti, in conseguenza del **manifestarsi dell'effetto traslativo**, e – quindi – solo della **stipula del contratto definitivo** che perfezionerà e renderà efficace la cessione immobiliare.

Pertanto e indipendentemente dal principio di cassa più sopra citato, la semplice sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita, **pur se integrata dalla corresponsione di acconti e/o caparre** (confirmatorie o penitenziali), non genera effetti di imponibilità IRPEF in capo al percettore di dette somme. Il principio di cassa sarà applicabile al fine di stabilire in quale anno imputare il reddito, ma solo ed esclusivamente dopo che si sia verificato il fatto generatore d'imposta.

A supporto della presente analisi, nel pezzo che pubblicheremo domani formuleremo alcuni esempi che possono riscontrarsi frequentemente nella pratica.

BACHECA

Oggi al Coni viene presentato il Repertorio delle leggi sullo sport di Euroconference Centro Studi Tributari

Oggi, alle ore 11.15 presso l'Aula 6 della Scuola dello sport del Coni in Largo G. Onesti 1 a Roma, si terrà la presentazione del [**Repertorio delle leggi sullo sport**](#), raccolta legislativa commentata a cura di Guido Martinelli, avvocato presso il foro di Bologna e socio fondatore dello Studio Legale Associato Martinelli - Rogolino, e di Marilisa Rogolino, Socio Fondatore dello Studio Legale Tributario Martinelli Rogolino.

A fare gli onori di casa saranno l' Amministratore Delegato di Coni Servizi e Presidente della FIBa, Alberto Miglietta, che introdurrà la presentazione di questa pubblicazione e Rossana Ciuffetti, Direttore della Scuola dello Sport.

A seguire, dopo una breve descrizione dell'impegno editoriale, ma non solo visti i numerosi [**convegni**](#) sul tema, di Euroconference nell'ambito delle discipline sportive, testimoniato oltre che dalla pubblicazione del Repertorio delle leggi sullo sport, anche dal libro [**Le associazioni e le società sportive dilettantistiche**](#) a cura di Luca Caramaschi e il mensile [**Associazioni e sport**](#), da parte di Luigi Scappini, responsabile dell'area editoriale, seguirà la presentazione del volume a cura dei due autori. Il volume nasce da diverse esigenze. La prima tesa a soddisfare i sempre più numerosi professionisti che, sia sull'area fiscale che su quella più propriamente del

diritto

sportivo, si trovano a dover

utilizzare,

quotidianamente,

norme specifiche attinenti il mondo dello sport di

non sempre

facile

reperibilità. In second'ordine, ma non per ultima, quella delle migliaia di **dirigenti**

volontari che quotidianamente, nelle società e associazioni sportive o nei comitati Coni o di Federazione portano avanti la "macchina" dello sport italiano e che nel testo possono trovare conferma (o smentita) a loro convinzioni o opinioni. Il volume si divide in

quattro grandi

aree tematiche. Ognuna di queste è formata da una

introduzione al "tema" dell'area e, a seguire, dalla

raccolta delle

leggi di

riferimento. Ogni articolato è preceduto da una

tavola sinottica che consente, in sintesi, di avere immediatamente a portata di mano tutti i maggiori contenuti del documento e, volendo, di trovare immediatamente l'articolo o il comma che contiene la norma di interesse. La

prima parte è dedicata alle

leggi regionali sullo sport.

Il

secondo

capitolo non poteva non essere dedicato alle norme dell'ente a cui storicamente lo Stato ha delegato la disciplina dello sport in Italia, il

Comitato Olimpico Nazionale Italiano. In questo ambito ampio spazio e commento ha avuto la nuova disciplina della giustizia sportiva alla quale dovranno fare riferimento i Giudici sportivi, i Tribunali e le Corti che ogni Federazione sportiva ha dovuto adottare. Il

terzo capitolo, dedicato alle

norme fiscali, il cui intreccio appare sempre più perverso e sulle quali si gli autori sperano di essere riusciti a fare un po' di chiarezza. Anche qui di grande ausilio appaiono le tavole sinottiche che consentono l'immediato riferimento all'articolo e al comma di interesse dell'operatore. Il

quarto conclusivo capitolo è dedicato alla disciplina del

lavoro nello

sport, sia in quello professionistico che in quello dilettantistico, gli aspetti assicurativi e di tutela sanitaria.

A chiusura, vi sarà una relazione tecnica a cura dell'avv.

Guido

Martinelli e del dott.

Luca Caramaschi, condirettori della rivista edita da Euroconference
Associazioni e sport, in merito alle criticità fiscali della gestione delle Federazioni sportive nazionali, discipline associate ed enti di promozione sportiva.