

Edizione di giovedì 26 febbraio 2015

IVA

[Salvaguardia della detrazione: separazione tra gestione e compravendita](#)

di **Fabio Garrini**

DICHIARAZIONI

[Il credito d'imposta per le erogazioni alla cultura](#)

di **Luca Mambrin**

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

[Le novità del quadro RW 2015](#)

di **Ennio Vial, Vita Pozzi**

IMPOSTE SUL REDDITO

[Aspetti fiscali dei canoni di locazione non riscossi](#)

di **Leonardo Pietrobon**

PATRIMONIO E TRUST

[Come si istituisce un trust](#)

di **Sergio Pellegrino**

BUSINESS ENGLISH

[Legal Entity, Company: come tradurre 'persona giuridica' in inglese?](#)

di **Stefano Maffei**

IVA

Salvaguardia della detrazione: separazione tra gestione e compravendita

di **Fabio Garrini**

La compilazione della dichiarazione Iva, oltre che adempimento periodico, è spesso sede per ragionare (e ripensare) su alcune situazioni che frequentemente vengono trascurate in corso d'anno; tra queste vi è la gestione degli immobili sotto il profilo Iva. La **compravendita e la locazione di immobili** è attività ordinariamente **esente** (anche se può essere talvolta superata dalla possibilità di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva) ed è di tutta evidenza che il conseguimento di operazioni esenti comporta importanti **pregiudizi sul diritto alla detrazione** dell'imposta assolta sugli acquisti.

Soprattutto nel campo immobiliare, una opportuna gestione della **separazione delle attività** (ove possibile) può permettere di evitare gli effetti nefasti del pro rata e della rettifica della detrazione che conseguono all'effettuazione di attività in esenzione.

Separazione delle attività

L'art. 57, comma 1, lett. b) del D.L. n. 1/2012 è intervenuto sull'art. 36, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972, innovando la disciplina della separazione facoltativa delle attività. Tale modifica consente di separare la contabilità ai fini Iva, non solo ai soggetti che effettuano attività di locazione esente e imponibile (già possibile sin dal 1998), bensì anche ai soggetti che contemporaneamente effettuano:

- **cessioni esenti da Iva** di fabbricati (o porzione di fabbricati) a destinazione abitativa, con detrazione esclusa o ridotta ai sensi dell'art. 19, comma 5, del D.P.R. n. 633/1972;
- **cessioni di altri fabbricati, imponibili.**

In questo modo è possibile evitare che il pro rata, e la rettifica della detrazione che scaturisce dalle prime, possa, in alcune situazioni, pregiudicare l'Iva detratta sulle seconde.

Tale intervento ha calmierato quella situazione oltremodo delicata che, per le **immobiliari di compravendita**, si era generata dal 2006 ad opera dei noti interventi recati dal D.L. n. 223/2006 (con cui le cessioni di fabbricati abitativi, effettuate da soggetto diverso dal costruttore, è divenuta esente). Tali problemi, sino al 2011, erano risolvibili solo con una vera e propria separazione "giuridica" del comparto immobiliare abitativo e strumentale (nel senso

di operare con società diverse e quindi con l'evidente moltiplicarsi degli evidenti costi di gestione); dopo l'emanazione del D.L. n. 1/2012 sono molto **più agevolmente governabili, con la separazione delle attività ai fini Iva.**

Sul tema era intervenuta la C.M. n. 22/E/2013: *“I sub-settori di attività ulteriormente separabili nell'ambito di ciascun settore sono costituiti, rispettivamente, dalle locazioni di fabbricati abitativi esenti e **locazioni di altri fabbricati o immobili** e dalle **cessioni di fabbricati abitativi esenti e cessioni di altri fabbricati o immobili**. In sostanza, la formulazione letterale della norma presuppone un **criterio di separazione basato non solo sul regime Iva** (esenzione o imponibilità) applicato all'operazione, **ma anche sulla categoria catastale del fabbricato** (abitativo ovvero diverso dall'abitativo). I subsettori di attività delle cessioni di altri fabbricati e delle locazioni di altri fabbricati saranno costituiti, pertanto, non solo da operazioni imponibili ma, altresì, da operazioni esenti (ad esempio, rispettivamente, cessioni e locazioni di fabbricati strumentali in regime di esenzione).”*

La soluzione pare certa per le immobiliari di compravendita, che possono separare gli abitativi dagli strumentali, e tale separazione opera indipendentemente dalle future scelte (in termini di esenzione o imponibilità) in merito alla cessione degli strumentali.

L'immobiliare di compravendita Alfa S.r.l. è proprietaria di **2 fabbricati abitativi e 2 fabbricati strumentali**: come detto in precedenza, gli abitativi dovranno essere ceduti obbligatoriamente in esenzione (l'imponibilità è concessa solo alle immobiliari di costruzione o è, altresì, obbligatoria, per cessioni effettuate entro i 5 anni), mentre potrà scegliere se cedere i fabbricati strumentali in esenzione, ovvero con applicazione dell'Iva. Nel 2013 vende tutti e 4 gli immobili.

La società presenta contabilità Iva separate.

In base alle indicazioni della C.M. n. 22/E/2013, qualora i fabbricati strumentali fossero ceduti uno in esenzione e l'altro con applicazione dell'Iva, comunque andrebbero gestiti unitariamente: la cessione esente del fabbricato strumentale non dovrebbe essere imputata al sub settore dei fabbricati abitativi, caratterizzato di default dalla cessione esente (il che sarebbe dovuto avvenire, peraltro, con evidenti problemi di passaggi interni tra contabilità separate).

Le cessioni dei fabbricati strumentali, gestite unitariamente nella medesima contabilità Iva, comunque andrebbero a generare un pro rata limitato al solo sub settore degli strumentali, non influenzato dalle cessioni esenti del subsettore dei fabbricati abitativi.

Non pare invece che vi siano soluzioni (nel senso che la Circolare pare negare soluzioni di

convenienza) per le **immobiliari di costruzione**: tali soggetti hanno infatti l'obbligo di cedere con imponibilità Iva entro il quinquennio dal completamento del fabbricato, mentre, in seguito, potranno scegliere se applicare o meno l'esenzione. Potrebbe accadere che, soprattutto per fabbricati realizzati da diversi anni, la cessione esente divenga conveniente (perché più vantaggiosa per l'acquirente, che si troverà a scontare l'imposta di registro). Qualora il costruttore sia titolare di cantieri realizzati più di recente, la cessione esente potrebbe però causare conseguenza nefaste in termini di detrazione dell'imposta.

In questa situazione sarebbe risultato interessante separare, anche per tali soggetti, le cessioni imponibili da quelle esenti, eventualmente gestendo un passaggio interno del bene con rettifica per cambio di destinazione, sacrificando una quota di Iva detratta sui costi di costruzione o ristrutturazione di quell'immobile, ma salvaguardando la detrazione dell'imposta sugli altri immobili costruiti o ristrutturati.

Tale soluzione pare però negata dall'Amministrazione finanziaria, che consente la separazione delle *"cessioni di fabbricati abitativi esenti e cessioni di altri fabbricati o immobili."* Il fatto che nemmeno sia presa in considerazione la possibilità di una cessione imponibile dell'abitativo, presuppone che l'estensore della Circolare non intenda riferirsi a chi costruisce tali immobili.

Viene quindi da concludere **che l'immobiliare di costruzione effettua cessioni che devono essere gestite in un'unica contabilità Iva** (e, quindi, generando un unico pro rata).

DICHIARAZIONI

Il credito d'imposta per le erogazioni alla cultura

di **Luca Mambrin**

Tra le principali **novità** che impattano sulle dichiarazioni dei redditi da presentare per l'anno 2014 troviamo il credito d'imposta spettante ai soggetti che effettuano **erogazioni liberali a sostegno della cultura**, detto "**art - bonus**" introdotto dal decreto "Cult-Turismo", D.L. n. 83/2014.

Tale credito d'imposta è riconosciuto per le **erogazioni liberali in danaro** effettuate:

- a sostegno di interventi di **manutenzione, protezione e restauro di beni culturali pubblici**, anche nel caso siano destinate ai soggetti concessionari o affidatari dei beni oggetto di tali interventi;
- a sostegno degli **istituti e dei luoghi della cultura di appartenenza pubblica** (musei, biblioteche, archivi, aree e parchi archeologici e complessi monumentali);
- a sostegno delle **fondazioni lirico - sinfoniche** e dei **teatri di tradizione**;
- per la **realizzazione di nuove strutture, il restauro e il potenziamento** di quelle **esistenti** di enti o istituzioni pubbliche che, senza scopo di lucro, svolgono esclusivamente attività nello spettacolo.

Soggetti beneficiari

La misura agevolativa è riconosciuta a tutti i **soggetti** (persone fisiche, professionisti, imprenditori, società, enti commerciali e non commerciali), indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, che effettuano le erogazioni liberali a sostegno della cultura previste dalla norma in commento.

Misura del credito d'imposta

Il credito d'imposta spetta nella misura del:

- **65%** delle erogazioni liberali in denaro effettuate negli anni **2014 e 2015**;
- **50%** delle erogazioni liberali effettuate nell'anno **anno 2016**.

Il credito d'imposta spetta entro **specifici limiti** quali:

1. **15% del reddito imponibile**, se l'erogazione è effettuata dalle **persone fisiche** ed **dagli enti che non svolgono attività commerciale**.

Tra le persone fisiche rientrano i soggetti individuati dall'art. 2 del Tuir, cioè, le **persone fisiche residenti e non residenti** nel territorio dello Stato, a condizione che **non svolgano attività d'impresa** (dipendenti, pensionati, titolari di reddito di lavoro autonomo, titolari di redditi di fabbricati...).

Il credito di imposta viene riconosciuto nel limite previsto del 15% del reddito imponibile anche **agli enti** che **non svolgono attività d'impresa** (enti non commerciali, residenti e non residenti) mentre nel caso di **società semplici** il credito di imposta spetta ai **singoli soci** nella stessa proporzione prevista nell'art. 5 del Tuir ai fini della imputazione del reddito.

2. **5 per mille dei ricavi ai titolari di reddito d'impresa**.

Rientrano, quindi, in tale categoria sia le **persone fisiche che svolgono attività commerciale** (imprenditori individuali) sia le **società e gli enti che svolgono attività commerciale** (società commerciali, enti commerciali ed enti non commerciali che esercitano, anche marginalmente, attività commerciale). Ai fini della quantificazione del limite del 5 per mille dei ricavi annui, si fa riferimento ai **ricavi** di cui all'art. 85 e all'art. 57 del Tuir.

Gli **imprenditori individuali** e **gli enti non commerciali** che **esercitano anche attività commerciale** usufruiscono del credito di imposta con le modalità ed i

limiti previsti per i titolari di **reddito di impresa** (5 per mille dei ricavi) se effettuano le erogazioni liberali **nell'ambito dell'attività commerciale**; tali soggetti applicano invece il regime agevolativo con le modalità ed i limiti previsti per **le persone fisiche** e gli enti che **non esercitano attività commerciale** (15% del reddito imponibile) se effettuano erogazioni liberali nell'ambito della loro attività personale o istituzionale.

Utilizzo del credito d'imposta

Il credito di imposta è ripartito in **tre quote annuali di pari importo**.

In merito alle modalità di utilizzo la **C.M. n. 24/E/2014** ha precisato che:

1. le **persone fisiche e gli enti non commerciali che non svolgono** attività commerciale, **non potendo utilizzare tale credito in compensazione** ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs n. 241/1997, possono fruire del credito d'imposta nella dichiarazione dei redditi. In particolare, tali soggetti iniziano a fruire della prima quota annuale del credito di imposta (nella misura di un terzo dell'importo maturato) nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è stata effettuata l'erogazione liberale, ai fini del versamento delle imposte sui redditi. La quota annuale non utilizzata può essere riportata in avanti nelle dichiarazioni dei periodi di imposta successivi senza alcun limite temporale;
2. i **soggetti titolari di reddito di impresa** possono utilizzare il credito di imposta, a **scomputo dei versamenti** dovuti e da effettuarsi mediante il modello di pagamento F24, nei **limiti di un terzo della quota maturata**, a partire dal 1° giorno del periodo di imposta successivo a quello di effettuazione delle erogazioni liberali. La quota corrispondente ad un terzo del credito di imposta maturato costituisce, per ciascuno dei tre periodi di imposta di utilizzo in compensazione, il limite massimo di fruibilità del credito e, in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte di tale importo nei predetti limiti, l'ammontare residuo potrà essere utilizzato nel corso dei periodi di imposta successivi, secondo le modalità proprie del credito. Per i soggetti con periodo di imposta non coincidente con l'anno solare, il riferimento alla "*ripartizione in tre quote annuali di pari importo*", deve intendersi in concreto riferito ai tre periodi di imposta di utilizzo del credito.

Relativamente ai limiti di utilizzo del credito di imposta in esame si ricorda che:

- il **credito non è soggetto** ai limiti previsti dall'art. 1, comma 53, della L. n. 244/2007 e può essere utilizzato per importi superiori ad euro 250.000;
- al **credito non si applica neanche il limite generale di compensabilità** di crediti di imposta e contributi di cui all'art. 34 della L. n. 388/2000, pari a 700.000 euro;
- al credito in esame, non si applica neanche la limitazione di cui all'art. 31 del D.L. n. 78/2010, che prevede un divieto di compensazione F24 dei crediti relativi alle imposte erariali in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.

Rilevanza del credito d'imposta

L'
Art-Bonus:

1. **non concorre alla formazione della base imponibile** ai fini delle imposte sui redditi, comprese le relative addizionali regionale e comunali, né alla determinazione del valore della produzione netta ai fini dell'Irap;
2. non rileva ai fini della determinazione della quota di **interessi passivi deducibile** dal reddito di impresa ai sensi dell'art. 61 del Tuir;
3. non rileva ai fini della determinazione della quota di spese e altri componenti negativi diversi dagli interessi passivi, deducibile dal reddito di impresa ai sensi dell'art. 109, comma 5, del Tuir;
4. **va indicato nel quadro RU del modello Unico.**

Adempimenti

Per quanto concerne le **modalità di effettuazione delle liberalità in denaro**, l'erogazione può essere effettuata avvalendosi esclusivamente di uno dei seguenti sistemi di pagamento:

1. **banca;**
2. **ufficio postale;**
3. **carte di debito, di credito e prepagate, assegni bancari e circolari.**

Non è possibile effettuare l'erogazione liberale in natura.

P

er approfondire le problematiche degli oneri deducibili e detraibili ti raccomandiamo questo seminario di specializzazione:

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Le novità del quadro RW 2015

di **Ennio Vial, Vita Pozzi**

La lettura delle istruzioni al **quadro RW** contenute nel fascicolo 2 del Modello Unico persone fisiche 2015 offre lo spunto per qualche segnalazione in merito alle **novità**.

Innanzitutto, si rileva una nuova indicazione contenuta nelle istruzioni. È chiarito che in presenza di più **operazioni** della **stessa natura**, il contribuente può **aggregare i dati** per indicare un insieme di attività finanziarie omogenee caratterizzate, cioè, dai medesimi codici “investimento” e “Stato Estero”.

In tal caso, il contribuente indicherà nel quadro RW i **valori complessivi iniziali e finali** del periodo di imposta, la media ponderata dei **giorni di detenzione** di ogni singola attività rapportati alla relativa consistenza, nonché **l'IVAFE** complessiva dovuta per il gruppo di attività.

La predetta **compilazione semplificata** del quadro RW è ammessa a condizione che sia predisposto e conservato un **apposito prospetto** da esibire o trasmettere su richiesta all'Amministrazione finanziaria, in cui siano specificati i dati delle **singole attività finanziarie** (in conformità ai criteri di valorizzazione delle attività contenuti nella Circolare n. 38/E/2013), i criteri di raggruppamento di queste ultime nonché le modalità di calcolo dell'IVAFE.

Si tratta di una indicazione interessante in quanto semplifica l'attività del contribuente che potrà predisporre le elaborazioni attraverso fogli elettronici, per poi considerare il **quadro RW** come una **indicazione di sintesi**. Del resto, ciò che conta è segnalare la presenza dell'investimento e conteggiare l'IVAFE in modo adeguato.

E' **inutile** mortificarsi compilando una **miriade di righe** che, peraltro, risulterebbero in ogni caso poco intelleggibili all'Amministrazione in mancanza di una relazione illustrativa.

Fanno inoltre capolino nel modello **due nuove caselle**: la 20 e la 24.

Nella colonna 24 si deve barrare la relativa casella se i **cointestatari** sono **più di due**. In sostanza, come per l'anno precedente, vi sono due caselle destinate alla “delazione” dove si devono indicare i codici fiscali di **altri soggetti** tenuti alla **compilazione** del **quadro RW** in relazione agli investimenti dichiarati. In passato ci chiedevamo come comportarci in caso di più di due titolari. Il dubbio rimane ancora (soprattutto su quali codici fiscali indicare in presenza di 4 o più titolari) ma, probabilmente, la casella 24, una volta barrata, consentirà di escludere l'indicazione di ulteriori codici fiscali: l'Amministrazione verrà, in questa maniera,

informata e potrà richiedere tutte le informazioni che ritiene di voler acquisire.

Nella nuova **colonna 20** bisogna barrare la relativa casella nel caso in cui il contribuente adempia ai soli obblighi relativi al **monitoraggio fiscale**, ma, per qualsiasi ragione, **non sia tenuto** alla liquidazione dell'**IVIE** ovvero dell'**IVAFE**.

Quali possono essere queste ragioni?

Ad esempio, **l'abolizione** dell'**IVAFE** sulle **partecipazioni estere** ad opera della Legge Europea 2013 bis (L. n.161/2014, pubblicata in G.U. del 10.11.2014).

L'art. 9, in particolare, ha introdotto importanti modifiche al **regime dell'IVAFE** escludendo dall'ambito applicativo le **partecipazioni estere e l'oro**.

La norma è intervenuta modificando i commi 18, 20 e 21 dell'art. 19 del D.L. n. 201/2011, al fine di **uniformare** l'ambito oggettivo di applicazione delle discipline relative all'IVAFE e all'imposta di bollo facendo riferimento, per entrambe, ai "**prodotti finanziari**".

In particolare, la lettera a) dell'art. 9 comma 1 modifica il comma 18 prevedendo che l'imposta è dovuta sul **valore dei prodotti finanziari**, dei conti correnti e dei libretti di risparmio detenuti all'estero dalle persone fisiche residenti in Italia e **non più** sul valore delle **attività finanziarie** in genere.

Dalla definizione di prodotti finanziari **fuoriescono** le **partecipazioni** e **l'oro** che invece rientravano a pieno titolo nel concetto di attività finanziarie. Si veda peraltro in questo senso anche la Circolare 28/E/2012.

Il successivo comma 2 fa decorrere la norma sopra descritta dal periodo d'imposta relativo all'anno **2014**, ossia a partire **da Unico 2015**.

Non pare tuttavia di riscontrare alcun **riferimento** nel **Modello Unico**.

La Legge comunitaria bis è invece ricordata in relazione al suo art. 7 che, in aderenza agli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea, stabilisce che dal 2014 l'imposta, dovuta dai **contribuenti** che, pur essendo fiscalmente **residenti** in un **altro Stato** membro **dell'Unione europea** (Ue) o dello **Spazio economico europeo** (See), producono o ricavano la maggior parte del loro reddito in Italia (cosiddetti non residenti "Schumacker"), è determinata applicando le medesime regole previste per i residenti.

In particolare, qualora il **reddito** prodotto nel territorio dello **Stato italiano** sia pari almeno al **75 per cento** del reddito complessivamente prodotto e il contribuente non abbia goduto di agevolazioni fiscali analoghe nello Stato di residenza, **l'imposta** dovuta sarà determinata sulla base delle **disposizioni generali** applicabili ai contribuenti **residenti in Italia**.

Ovviamente, tali soggetti, **non** essendo fiscalmente residenti in Italia, non devono compilare il Modulo RW.

Si segnala, infine, un **refuso** nelle **istruzioni** che potrebbe generare qualche dubbio.

Si afferma infatti che, considerato che il quadro riguarda la rilevazione delle attività finanziarie e investimenti all'estero detenuti nel periodo d'imposta, **occorre** compilare il **quadro** anche se **l'investimento non** è più **posseduto** al **termine** del **periodo d'imposta** (ad esempio, il caso di un conto corrente all'estero "*chiuso nel corso del 2013*").

Ovviamente il riferimento va fatto al **2014** e non al 2013.

IMPOSTE SUL REDDITO

Aspetti fiscali dei canoni di locazione non riscossi

di **Leonardo Pietrobon**

Al fine di individuare il corretto **trattamento fiscale** dei **canoni di locazione non percepiti** è necessario procedere con la “classica” ripartizione tra **immobili abitativi** ed **immobili ad uso non abitativo**. La **tipologia** di immobile oggetto di locazione, infatti, determina in alcuni casi, al sussistere di specifiche condizioni, **l'irrelevanza reddituale dei canoni non percepiti**. In altri termini, quindi, la tipologia di immobile e le condizioni procedurali in essere determinano la rilevanza reddituale o meno degli importi non incassati.

L'articolo 8, comma 5, della L. n. 413/1998, nell'ambito della riforma della disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, ha introdotto due nuovi periodi all'art. 23 (ora 26), comma 1 D.P.R. n. 917/1986, stabilendo che: **“i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare”**. Circostanza, quest'ultima **non prevista per gli immobili strumentali**, che ha trovato conferma da ultimo con la **C.M. n. 11/E/2014** dell'Agenzia delle entrate.

Con riferimento alle locazioni di immobili abitativi, come già accennato, l'attuale formulazione dell'art. 26 del D.P.R. n. 917/1986 pone alcune **condizioni indispensabili** per poter accedere al regime di **irrelevanza reddituale** dei **canoni non percepiti**.

In particolare, la citata disposizione normativa prevede l'esclusione dei canoni non riscossi dal reddito complessivo in presenza delle seguenti condizioni:

- l'immobile risulta locato a **uso abitativo**;
- il **conduttore** dell'immobile risulta **moroso** rispetto ai canoni locativi;
- si è **concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto**.

Con riferimento alla prima condizione, si ricorda che rientrano nel concetto di immobili ad uso abitativo tutti gli **immobili classificati nella categoria catastale A**, ad eccezione della categoria A/10. Sul punto la norma **non fa alcuna distinzione se l'immobile assume o meno la qualifica di lusso**, ma si limita a richiamare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto del contratto di locazione.

Per quanto riguarda la seconda condizione, invece, è necessaria una puntuale verifica della

condizione, coordinando quanto stabilito nel relativo contratto di locazione con le disposizioni di cui alla **L. n. 392/1978** ed in particolare con le disposizioni di cui all'art. 5, secondo cui il **mancato pagamento** del canone di locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nei termini previsti, degli oneri accessori, quando l'importo pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce **motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 Cod. Civ.** e salva la sanatoria della morosità nel termine di grazia concesso ai sensi dell'art. 55 L. n.392/1978.

Con riferimento alla terza condizione posta dall'art. 26, ossia la sussistenza di una **sentenza di sfratto per morosità**, le situazioni che si possono presentare rispetto alla rilevanza reddituale, possono essere le seguenti:

- che al **momento della presentazione del modello dichiarativo** il contribuente fortunatamente abbia **già la sentenza di sfratto per morosità**;
- in alternativa, che al **momento della presentazione del modello dichiarativo** il contribuente **non** sia ancora in possesso della **dichiarazione di sfratto per morosità**.

Nel **primo caso**, appare evidente che il contribuente deve procedere a **dichiarare i soli canoni percepiti**, omettendo di indicare nel proprio modello dichiarativo i canoni di locazione non riscossi.

Nel caso in cui, invece, il provvedimento di convalida di sfratto si concluda **dopo il termine ultimo** per la **presentazione della dichiarazione** dei redditi, costringendo il contribuente a dichiarare i canoni non riscossi nonché a versare le relative imposte, quest'ultimo ha la possibilità, in occasione della prima dichiarazione dei redditi utile e comunque entro il termine di **prescrizione decennale**, di determinare un **credito d'imposta in ragione delle imposte versate** sui canoni non riscossi.

Il locatore che concede in locazione un **immobile strumentale** (opifici – D/1, uffici – A/10, ecc.) non gode, invece, del **medesimo regime di "favore"**, dovendo **versare le imposte** sui canoni non riscossi **anche se il procedimento di convalida di sfratto si è concluso**.

L'Agenzia delle entrate, dapprima con la C.M. n. 150/E/1999 e poi con la C.M. n. 101/E/2000, nel commentare le modifiche all'art. 27 (ora 26) del D.P.R. n. 917/1986, ad opera della L. n. 413/1998, ha confermato tale principio, affermando che *"per gli immobili locati per uso diverso da quello abitativo, nonché in assenza di un procedimento giurisdizionale concluso, **il canone di locazione va comunque sempre dichiarato** così come risultante dal contratto di locazione, ancorché non percepito, rilevando in tal caso il momento formativo del reddito e non quello percettivo"*. Dello stesso avviso si segnala la **Corte di Cassazione 18.01.2012 n. 651 e la C.T.R. Torino 08.07.2010 n. 53/5/10**. In particolare, quest'ultima sentenza afferma che *"quanto previsto per i redditi da locazione ad uso abitativo non può tuttavia estendersi alla mancata percezione di canoni relativi a locazione commerciale, trattandosi di norma eccezionale, e come tale, non suscettibile di applicazione analogica"*.

La stessa interpretazione è stata fornita dalla Corte Costituzionale con la sentenza 26.07.2000 n. 326, con la quale ha stabilito che:

- i canoni di locazione **sono tassati**, a prescindere dalla loro percezione, **fino a quando risulta vigente un contratto di locazione** e quindi risulta tecnicamente dovuto un canone locativo;
- si potrà **evitare la tassazione**, quando **la locazione è cessata** oppure si è verificata una qualsiasi causa di **risoluzione contrattuale** (per inadempimento, per specifica clausola risolutiva espressa), con dichiarazione da parte del proprietario di avvalersene, provocando lo scioglimento delle reciproche obbligazioni e l'insorgenza del diritto alla restituzione dell'immobile.

PATRIMONIO E TRUST

Come si istituisce un trust

di **Sergio Pellegrino**

Nel [numero precedente](#) della nostra rubrica settimanale abbiamo delineato il ruolo della Convenzione de L'Aja per l'istituzione dei trust interni. Oggi invece ragioniamo su come avviene l'istituzione del trust e su quali siano gli elementi essenziali dell'atto istitutivo.

Mentre **in alcuni ordinamenti non è richiesta la forma scritta per l'istituzione di un trust**, ma questo può essere istituito anche per effetto di una dichiarazione verbale, una possibilità del genere non è riconosciuta per i *trust interni* la cui legittimità poggia sulla Convenzione de L'Aja.

La Convenzione si applica infatti **soltanto ai trust risultanti da atto scritto** e quindi in Italia non ci possono essere trust risultanti da dichiarazioni verbali o comportamenti concludenti delle parti.

Forma scritta non vuol dire necessariamente atto pubblico, ma la prassi che si è affermata nel nostro Paese fa sì che **l'atto istitutivo venga sempre stipulato dal Notaio**.

Normalmente nell'atto intervengono, oltre al **disponente**, che naturalmente è il "protagonista assoluto", essendo egli il soggetto che ha deciso di istituire il trust e che nel trust andrà a disporre il proprio patrimonio, anche il **trustee** e il **guardiano** (se previsto), per accettare di rivestire l'ufficio al quale sono stati chiamati dal disponente stesso. I **beneficiari** invece non soltanto non sono parti dell'atto istitutivo, ma potrebbero non essere a conoscenza dell'esistenza stessa del trust.

In realtà trustee e guardiano non necessariamente devono intervenire nell'atto: **la loro accettazione potrebbe essere anche effettuata successivamente, ma comunque con autenticazione notarile**.

L'**atto istitutivo ha naturalmente importanza fondamentale** perché andrà a disciplinare la vita ed il funzionamento del trust: nell'atto devono essere delineate quelle che sono le **finalità perseguite** dal disponente, alle quali sarà "asservito" il patrimonio in trust, deve essere **nominato il trustee**, che avrà il compito di gestire il patrimonio con l'obiettivo di realizzare quelle finalità, devono essere **individuati i beneficiari** o, se non vi sono beneficiari, **lo scopo del**

trust.

Per questioni di “economicità” – banalmente per fare un unico atto anziché due – **normalmente con l’atto istitutivo vengono contestualmente disposti anche i beni in trust**, almeno quelli che il disponente intende segregare inizialmente.

Laddove il disponente voglia però un garantirsi una **maggiore “riservatezza”**, vengono invece stipulati **due atti distinti: l’atto istitutivo**, con il quale appunto ci si limita a istituire il trust, e **l’atto dispositivo**, con il quale viene effettuato l’apporto dei beni.

Naturalmente **all’apporto iniziale ne possono seguire degli altri**, non necessariamente da parte del disponente ma anche da parte di altri soggetti che ne abbiano interesse (si pensi all’apporto del nonno in un trust costituito a favore dei nipoti dai genitori): il patrimonio del trust è quindi un patrimonio dinamico, che può essere incrementato, o comunque variato, in qualsiasi momento.

Per il trust, che verrà identificato con la **denominazione** stabilita nell’atto istitutivo, dovrà essere richiesta l’attribuzione del **codice fiscale** (mentre la partita IVA vi sarà soltanto per i trust commerciali).

Master di specializzazione

Master di 5 giornate

**TEMI E QUESTIONI DEL TRUST CON
SERGIO PELLEGRINO E ENNIO VIAL**

Il trust come risposta alle molteplici esigenze dei clienti e come opportunità per il professionista

hbspt.cta.load(393901, '24dc432a-c1b6-480e-a79b-820a177d58d0?', {});

BUSINESS ENGLISH

Legal Entity, Company: come tradurre 'persona giuridica' in inglese?

di **Stefano Maffei**

Quando leggo la corrispondenza e-mail di avvocati e commercialisti che traducono **persona fisica** con *physical person* e **persona giuridica** con *juridical person* divento nervoso.

Basterebbe una semplice ricerca su un dizionario per imparare che il termine *person* in inglese non ha nulla di tecnico, e non deve quindi essere utilizzato né in ambito **societario** né in ambito **tributario**. Per tradurre **persona fisica** suggerisco invece il termine *individual* e così, parlando di **imposte sui redditi** potrete scrivere ad un collega straniero che *the average rate of income tax for individuals in Italy is 38%* oppure che *the average rate of tax on the profits of corporate entities is 30%* (ovviamente si tratta di esempi puramente teorici, senza alcuna pretesa di accuratezza statistica).

Sul profilo *LinkedIn*, inoltre, nel descrivere le vostre competenze professionali potrete scrivere *I give advice / represent / assist individuals and corporate clients*.

La traduzione più appropriata per **persona giuridica** è peraltro *legal entity*, che al plurale diventa ovviamente *legal entities*. Potrà quindi capitare di leggere che *a legal entity has legal capacity to enter into agreements and to be held responsible for its actions* (una persona giuridica ha la capacità di **stipulare contratti** e di essere chiamata a rispondere del proprio operato).

In altri numeri di questa rubrica ho già messo in guardia con il

falso amico

society (che non ha nulla che vedere con la **società commerciale**, da tradurre invece con

company o

corporation). Può essere utile anche il termine

nonprofit entity (o

non profit entity) termine che designa

an organization that uses its surplus revenues to further achieve its purpose or 'mission', rather than distributing it as profit or dividends. In alternativa, è corretto anche l'equivalente

not-for-profit organisation.

Per iscrivervi al

nuovo corso estivo di inglese commerciale e legale al Worcester College dell'Università di Oxford (30 agosto-5 settembre 2015) visitate il sito

www.eflit.it