

**Edizione di sabato 28 febbraio 2015**

## **CASI CONTROVERSI**

[Ravvedimenti del passato e favor rei](#)

di Comitato di redazione

## **OPERAZIONI STRAORDINARIE**

[Il conferimento domestico in cerca di legittimazione](#)

di Ennio Vial, Vita Pozzi

## **RISCOSSIONE**

[Vendita "fittizia" dell'immobile e azione revocatoria di Equitalia](#)

di Cristoforo Florio

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

[Il reddito da allevamento di animali](#)

di Luigi Scappini

## **CONTABILITÀ**

[Aspetti contabili legati al rent to buy](#)

di Viviana Grippo

## **FOCUS FINANZA**

[La settimana finanziaria](#)

di Direzione Finanza e Prodotti - Banca Esperia S.p.A.

## CASI CONTROVERSI

---

### ***Ravvedimenti del passato e favor rei***

di **Comitato di redazione**

Come noto, a decorrere dall'anno **2015**, il **ravvedimento operoso** ha assunto le sembianze di ampio rimedio utilizzabile dal contribuente per ridurre le sanzioni applicabili a omissioni o inesattezze configurabili come violazioni di natura tributaria. Infatti, dal corrente anno, è possibile utilizzare il contenuto dell'art. 13 del D. Lgs. n. 472/1997, sostanzialmente **sino al termine concesso all'Agenzia delle entrate per effettuare attività di accertamento**; inoltre, si sono drasticamente **ridotte le ipotesi che rappresentano causa ostativa** al ravvedimento, configurandosi tale situazione solo con la notifica di un avviso bonario, un avviso di accertamento, un atto di recupero di crediti di imposta indebitamente fruiti o di un atto di irrogazione delle sanzioni (si veda anche la [Circolare n. 6/E/2015](#)).

Compresa tale innovazione, bisogna aggiungere che non vi sono dubbi nel ritenere che i nuovi rimedi siano applicabili non solo alle violazioni compiute dal 01.01.2015, ma anche a quelle precedenti; in tal senso si era già pronunciata la Agenzia in occasione dell'introduzione del ravvedimento operoso dal 1998 e si rinviene ulteriore conferma nella già citata Circolare n. 6/E (*Si ritiene che le nuove regole sul ravvedimento operoso, nel rispetto del principio di legalità di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n.472, trovano **applicazione anche con riguardo alle violazioni** che alla data del 1° gennaio 2015 siano **già state constatate** dall'ufficio **ma non siano ancora state interessate da atti accertativi, liquidatori o da cartelle di pagamento***).

Ma la questione che ci vogliamo porre è la seguente: **nel caso in cui, nel passato, il contribuente, avesse posto in essere un ravvedimento operoso oltre il termine temporale fissato dalla precedente norma, pur tuttavia entro i termini previsti dalla attuale disposizione, si può ritenere non contestabile la violazione?**

Si pensi, ad esempio, ad un omesso versamento ravveduto oltre il termine di presentazione della dichiarazione, con versamento di un ammontare di sanzioni ed interessi conforme alle nuove misure oggi previste dalla norma.

**Può l'Agenzia contestare la sanzione piena del 30%** (poggiando il ragionamento sulla normativa vigente sino al 31.12.2014, scomputando quanto versato a titolo di anticipazione del debito), **oppure** è necessario abbandonare la pretesa (in tutto o in parte) ritenendo **già applicabile a ritroso il nuovo beneficio?**

La questione appare delicata per la circostanza che non è tecnicamente possibile parlare di *favor rei*, essendo lo strumento direttamente attinente alla misura della sanzione oppure alla sua completa eliminazione.

Qui, invece, si tratta di ritenere applicabile in modo retroattivo un beneficio introdotto (o modificato a favore del contribuente) in un momento successivo a quello in cui fu posto in essere il comportamento.

D'altro canto, potrebbe risultare anche **bizzarro** affermare, ad esempio, **che un contribuente possa oggi ravvedere un omesso versamento relativo al 2013** (che, secondo la pregressa normativa sarebbe scaduto, in termine di ravvedimento, al 30.09.2014), **contestualmente sostenendo che, ove quel rimedio fosse stato posto in essere già nel 2014** (quindi con una sorta di beneficio generale per l'Erario), **non si possa giungere al medesimo trattamento fiscale.**

Per questioni di equità, allora, varrebbe la pena di sostenere la tesi in forza della quale si possa **assegnare al contribuente "preveggenete" il medesimo beneficio premiale che avrebbe meritato ove si fosse attivato in un successivo momento.**

Solo così operando si potrebbe assegnare rilevanza ad un presunto rapporto fisco / contribuente fondato davvero sulla buona fede e sulla sostanzialità del rapporto tributario.

Chi ha già pagato ieri quanto necessario per poter definire bonariamente oggi deve guadagnare le medesime conseguenze benefiche.

Ovviamente, perché ciò accada, è quantomeno **necessario che la contestazione (o il riscontro) sia avvenuta dal 2015 in avanti**, con la conseguenza che, salvo adeguamento delle procedure telematiche di liquidazione, vi sarà sempre una contestazione della sanzione in misura "piena" cui potrebbe seguire un annullamento o una riduzione della pretesa.

Annullamento in caso di pieno riconoscimento del ravvedimento.

Riduzione della pretesa nelle ipotesi in cui le somme versate non siano tecnicamente sufficienti ad estinguere il debito per imposta sanzioni ed interessi; in tale caso, infatti, risulta ormai assodato che il ravvedimento parziale è riconosciuto e tutelato dal sistema, ferma restando l'applicabilità delle sanzioni piene sulla parte che risulta scoperta.

Su tale vicenda, tuttavia, crediamo che si dovrà discutere a lungo con l'Agenzia.

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

---

### *Il conferimento domestico in cerca di legittimazione*

di **Ennio Vial, Vita Pozzi**

Il **conferimento** di partecipazioni in una società **nazionale**, come noto, pur con alcune remore da parte dell'estensore della **C.M. n. 33/E/2010**, è stato **finalmente accettato** nel nostro ordinamento. Ciò significa che i vecchi interventi di prassi devono essere riletti alla luce del successivo intervento ministeriale.

Una **risposta negativa** data dall'Amministrazione finanziaria nel corso degli **anni 2000** deve pertanto essere necessariamente **rivista** alla luce dei successivi **chiarimenti** forniti nel giugno del **2010**.

Uno di questi casi è stato rappresentato dalla **Risoluzione n. 57/E/2007** che esamina la seguente operazione: quattro fratelli vogliono **conferire** la loro partecipazione in una società per azioni (**Beta S.p.A.**) in **un'altra società (Alfa S.p.A.)**, dagli stessi controllata che, per effetto del conferimento, acquisirebbe il **controllo** della società conferita. Infatti, ciascun fratello detiene direttamente il 10% nella società conferenda ed il 25% della holding di famiglia che detiene a sua volta circa il 30% della medesima società conferenda.

Sostanzialmente, la **detenzione** in quest'ultima si attesta su una quota del **70%** (40% direttamente e 30% indirettamente per il tramite della holding).

L'obiettivo dei quattro fratelli è effettuare lo **scambio** di tutte le **partecipazioni** da essi detenute nella **Beta S.p.A.** con quelle della **Alfa S.p.A.**, mediante un conferimento delle prime nella **Holding di famiglia** (Alfa S.p.A.).

L'effetto che ne esce è quello di **4 persone fisiche** che detengono **indirettamente** il **70%** della società **conferita** per il **tramite** della **holding**. Il 30% è detenuto da soggetti estranei.

In relazione al caso in esame, l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto che l'operazione fosse **priva di valide ragioni economiche** in quanto posta in essere con il solo fine di effettuare il conferimento delle azioni **senza l'emersione** di alcuna **plusvalenza fiscalmente imponibile** in capo ai quattro fratelli; gli stessi, infatti, sfuggono alla tassazione del valore normale prevista dall'art. 9 del Tuir.

L'Agenzia afferma inoltre come il **regime fiscale** previsto dal **comma 2** dell'art. **177** sia una **disciplina speciale** rispetto alla disciplina ordinaria di cui all'art. 9 in base alla quale i conferimenti in società devono essere valutati al valore normale.

Queste **conclusioni**, tuttavia, possono ritenersi **superate** dalla lettura della successiva **C.M. n. 33/E/2010** che, pur se con qualche sbavatura, libera l'operazione di conferimento di partecipazioni ex art. 177 comma 2 dai vecchi pregiudizi ritenendo che la stessa abbia **piena dignità** e che possa essere implementata tutte le volte in cui si incide sugli **assetti della governance**. Si tratta, a ben vedere, di una considerazione che riguarda proprio i casi come quello illustrato dalla R.M. n. 57/E/2007.

In effetti, se è pur vero che i 4 fratelli **detenevano già il controllo** della società Beta, un conto è intervenire in assemblea con una partecipazione del 10,8% ciascuno e unitariamente attraverso Alfa con il 28,1%, un conto è **intervenire unitariamente** con **Alfa** che detiene il 70%.

Nel corso del master sulle riorganizzazioni societarie avremo modo di evidenziare **pregi e limiti** dell'operazione domestica proponendo varie casistiche.

Non possiamo nascondere come, nonostante i progressi interpretativi, **l'operazione** rimanga ancora **problematica**, in quanto non rappresenta una manifestazione di un regime di neutralità fiscale vera e propria, quanto piuttosto un più modesto **regime a realizzo controllato** che determina necessariamente una plusvalenza imponibile, se motivi di opportunità impongono alla conferitaria di iscrivere un incremento del patrimonio netto superiore al costo fiscalmente riconosciuto del conferente.

## RISCOSSIONE

---

### ***Vendita “fittizia” dell’immobile e azione revocatoria di Equitalia***

di **Cristoforo Florio**

Non di rado capita di imbattersi nell'ipotesi del contribuente che, presentando una rilevante situazione debitoria nei confronti di Equitalia, provvede a spossessarsi “fittiziamente” del bene immobile (spesso, l'unico) di cui è proprietario. L'attività di riscossione coattiva risulta in questi casi improduttiva in quanto il concessionario, esaminato il profilo reddituale e patrimoniale del contribuente moroso, rileva che lo stesso ha sottratto i propri beni alla garanzia generica prevista dall'art. 2740 Cod. Civ. Peraltro, l'atto dispositivo viene spesso posto in essere già prima della notifica della cartella di pagamento, pur non essendo infrequenti i casi in cui la sottrazione del bene avviene nell'arco di tempo previsto dall'art. 25, comma 2, del D.P.R. n. 602/1973 per il pagamento delle somme dovute.

Al fine di rendere maggiormente efficace l'azione di recupero del credito tributario, la L. n. 311/2004 (cd. “legge Finanziaria 2005”) ha stabilito che il **concessionario** della riscossione tributaria, oltre a poter **procedere nei confronti del contribuente con l'espropriazione** forzata per il recupero delle somme iscritte a ruolo, può “(...) **promuovere azioni cautelari e conservative, nonché ogni altra azione prevista dalle norme ordinarie a tutela del creditore (...)**” (art. 49, comma 1, del D.P.R. n. 602/1973).

L'intervento della citata Finanziaria si era reso necessario in conseguenza del principio vigente nel nostro ordinamento tributario relativamente al procedimento esecutivo della riscossione dei tributi, che prevede una **separazione netta tra titolarità del credito e titolarità dell'azione esecutiva**. In altri termini, il titolare del credito sottostante la cartella di pagamento è l'ente pubblico che ha provveduto alla formazione del ruolo e non l'agente incaricato della riscossione finale. Pertanto, in mancanza dell'attribuzione di specifici poteri da parte di una norma di legge, le azioni cautelari e conservative del credito sarebbero spettate solo ed esclusivamente al creditore effettivo, non essendo prevista alcuna possibilità per l'ente di riscossione di porre in essere azioni “preventive” per il recupero di un credito non proprio.

Pertanto, alla luce della normativa oggi vigente nonché degli strumenti messi a disposizione di Equitalia, **l'espediente della vendita immobiliare “fittizia” rischia di rivelarsi un tentativo maldestro e ingenuo di sottrarsi all'obbligo di pagamento delle cartelle esattoriali**, oltre che estremamente pericoloso, stante il sistema sanzionatorio penale potenzialmente applicabile a tale fattispecie (art. 11, D.Lgs. n. 74/2000).

Prendiamo spunto per la nostra analisi dalla sentenza del **Tribunale di Padova n. 1253/3/2013**. Benché non più recentissima, la predetta pronuncia è tutt'oggi assolutamente attuale e fornisce l'occasione per sviluppare approfondimenti su un tema particolarmente

delicato.

Nel caso esaminato dai giudici patavini, Equitalia conveniva in giudizio marito e moglie, al fine di sentir dichiarare inefficace nei suoi confronti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. **2901 Cod. Civ.**, l'atto di compravendita immobiliare, a mezzo del quale la signora vendeva al consorte la piena proprietà del suo unico immobile di proprietà. La proposizione dell'azione revocatoria ordinaria di cui al citato art. 2901 si fondava – nel caso di specie – su un duplice presupposto: (a) la parte **venditrice dell'immobile era debitrice nei confronti dell'agente della riscossione** di due cartelle di pagamento (per un importo complessivo pari a circa euro 237.000), entrambe scadute e insolute al momento dell'atto definitivo di trasferimento dell'immobile; (b) **l'immobile ceduto in favore del marito era l'unico bene patrimoniale** di proprietà del cedente.

Malgrado le doglianze dei convenuti, il giudice dichiarava l'inefficacia – nei confronti del creditore – dell'atto di compravendita immobiliare in questione, condannando inoltre i coniugi alla rifusione delle spese di lite in favore della parte attrice.

Con riferimento alla tipologia di azione di recupero intrapresa da Equitalia vale la pena riepilogare i presupposti sui cui essa si fonda.

La revocatoria ordinaria (cd. *actio pauliana*) può essere esperita quando: a) esiste un **valido rapporto di credito** tra il creditore agente in revocatoria ed il debitore disponente del bene immobile, b) vi è un **danno subito dal creditore**, sotto forma di lesione della garanzia patrimoniale a seguito del compimento da parte del debitore dell'atto traslativo (cd. *eventus damni*) e c) vi è la **consapevolezza da parte del debitore, nonché da parte del soggetto terzo**, del pregiudizio arrecato dall'atto di disposizione alle ragioni del creditore del suo dante causa (cd. *consilium fraudis*).

Traslando tali concetti generali al caso pratico preso a riferimento, il valido rapporto di credito veniva ritenuto sussistente alla luce della presenza delle cartelle di pagamento scadute e ritualmente notificate al contribuente ai sensi dell'art. 26, comma 4, del D.P.R. n. 602/1973.

**L'eventus damni** veniva invece individuato nello **spossessamento, da parte del debitore, dell'unico bene immobile da questi detenuto**, rendendo con ciò maggiormente difficile e incerta l'esazione del credito, stante la maggiore volatilità del bene denaro rispetto al bene immobile. Infatti, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale (v. per tutte Cass. n. 5972/2005 e Cass. n. 1896/2012), **basta** – affinché vi sia danno rilevante ai fini dell'azione pauliana – **che l'atto di disposizione** posto in essere dal debitore determini e/o, anche **semplicemente, aggravi il pericolo dell'incapienza dei beni** di quest'ultimo, rendendo maggiormente difficile il recupero del quantum dovuto. Giova peraltro rilevare che rientrano negli atti potenzialmente lesivi non solo le vendite "fittizie" ma anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le costituzioni di **fondi patrimoniali, i frazionamenti delle disponibilità liquide o le operazioni societarie** (cessioni di aziende, conferimenti di immobili e scissioni societarie) quando sia dimostrato che l'utilizzo di tali strumenti (di per sé legittimi) sia stato posto in essere con la specifica intenzione di ostacolare la riscossione coattiva delle imposte.

Infine, nel caso di specie l'atto di compravendita oggetto di revocatoria risultava perfezionato in epoca posteriore alla notifica delle cartelle di pagamento e successivamente al decorso del termine dei 60 giorni, durante il quale il contribuente non aveva proposto alcuna impugnazione né proceduto ad alcuna istanza amministrativa e/o pagamento del quantum richiesto. Ciò influiva, inevitabilmente, sull'onere della prova; a mente dell'art. 2901, n. 1, Cod. Civ., infatti, solo nel caso in cui **l'atto di disposizione sia anteriore al sorgere del credito spetta al creditore fornire la prova che l'atto fosse dolosamente preordinato** dal debitore al fine di spogliarsi del patrimonio in vista della nascita del rapporto obbligatorio; diversamente e come accadeva nel caso in analisi, quando la **vendita è successiva alla nascita del credito, basta la semplice conoscenza da parte del debitore del pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore** per integrare il presupposto di esperibilità dell'azione revocatoria ordinaria.

Da ultimo, è indubbio che l'esistenza di un **rapporto coniugale** tra acquirente e venditore abbia aggravato irrimediabilmente la posizione difensiva del contribuente, in quanto tale circostanza **conferma – in re ipsa – la consapevolezza del debitore (moglie) e del terzo (marito)** di arrecare un pregiudizio alle ragioni del creditore. Anche con riguardo al ruolo del terzo, infatti, l'art. 2901, n. 2, dispone che, nel caso di atti a titolo oneroso, è sufficiente la mera consapevolezza del terzo di arrecare un pregiudizio al creditore. Solo nell'ipotesi di atto anteriore al sorgere del credito occorrerà provare la dolosa preordinazione da parte del terzo stesso.

Per completezza, si evidenzia che – in base a quanto disposto dall'art. 2902 Cod. Civ. – “(...) *il creditore, ottenuta la dichiarazione di inefficacia, può promuovere, nei confronti dei terzi acquirenti, le azioni esecutive o conservative sui beni che formano oggetto dell'atto impugnato. Il terzo contraente, che abbia verso il debitore ragioni di credito dipendenti dall'esercizio dell'azione revocatoria, non può concorrere sul ricavato dei beni che sono stati oggetto dell'atto dichiarato inefficace, se non dopo che il creditore è stato soddisfatto (...)*”. L'inefficacia dell'atto impugnato, conseguente all'utile esperimento della revocatoria, gioverà pertanto solo ad Equitalia, **non comportando alcun mutamento nell'ambito della titolarità dei diritti trasferiti** con il medesimo atto dispositivo, che, al contrario, continua a conservare la propria validità sostanziale sia *inter partes*, sia nei confronti dei terzi. In sostanza, il creditore vittorioso in revocatoria sarà legittimato all'esercizio delle azioni necessarie per il soddisfacimento del proprio credito, come se il bene di cui si è disposto facesse ancora parte del patrimonio del debitore.



## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Il reddito da allevamento di animali***

di **Luigi Scappini**

Il Legislatore civilistico, a seguito della riforma attuata ai sensi del D.L. n. 57/2001, riscrivendo l'articolo 2135 del codice civile, ha, sulla falsariga di quanto già previsto, individuato alcune **attività** considerate come **agricole** in quanto tali, pur con alcune **peculiarità** e **innovazioni** rispetto al passato.

Ci stiamo riferendo, *in primis*, all'introduzione della previsione della **cura** e dello **sviluppo** di un **ciclo biologico** o di una **fase necessaria** dello stesso, circostanza che ha comportato l'introduzione di una figura imprenditoriale **non** più **statica** in quanto si dedica a un'attività ad esempio di coltivazione della terra ma con il fine precipuo della mera raccolta dei suoi frutti, ma **dinamica** ove lo scopo è quello di svolgere un'attività protesa a un miglioramento in termini quantitativi o qualitativi del prodotto.

In second'ordine, ma non meno importante vi è il passaggio da una concezione di agricoltura strettamente e strenuamente legata al **fondo** in quanto tale a una ove il fondo diventa **elemento potenziale**.

Attenzione, con questo **non** stiamo dicendo che con la riforma del 2001 si è assistito a un'**integrale sganciamento** del concetto di agricoltura dal fondo **bensì** che l'**utilizzo** della terra è diventato solamente **eventuale**. Tuttavia, questa **eventualità** sta a significare che l'attività, per potersi considerare quale agricola, deve pur **sempre** essere **esercitabile** sul fondo, eliminando in tal modo il rischio che si facessero rientrare in tale concetto, ad esempio, la produzione di muffe o microrganismi in laboratorio.

Da tale contesto non si discosta l'**allevamento di animali**, attività per cui, calando l'analisi sul piano **fiscale**, il Legislatore esplicita tale **potenzialità** del terreno **individuando**, ai fini della ricomprensione dell'attività tra quelle che fruiscono della tassazione catastale ai sensi dell'art. Tuir, un parametro quantitativo.

Ci stiamo riferendo alla circostanza per cui si considera **agricola** l'attività di allevamento di animali a condizione che lo stessa sia "**esercitata**" con **mangimi** ottenibili per **almeno un quarto** dal terreno detenuto o condotto.

Di tutta evidenza è che l'elemento **terreno** deve sussistere a prescindere dal suo reale utilizzo, sia esso quale **fattore produttivo** nell'ipotesi in cui dalla sua coltivazione si ottengano realmente i mangimi per gli animali allevati o **bene strumentale** in quanto utilizzato per lo stazionamento degli stessi.

In altri termini, non vi è attività agricola in assenza di terreno.

Altro discorso è il possedere o meno il terreno sufficiente per poter rientrare nei parametri come definiti, ai sensi dell'articolo 32, comma 3 Tuir con decreto ministeriale di cui l'ultimo è quello emanato in data 18.12.2014, già commentato in un [precedente articolo](#).

A tal fine la **Tabella 3** del decreto richiamato individua il numero di capi allevabili in ragione del reddito agrario posseduto. Questa precisazione fa sì che il **terreno**, ai fini della determinazione, **deve** essere **posseduto** o **condotto** in forza di un contratto di **affitto**, a nulla rilevando, al contrario, la concessione in comodato dello stesso.

Ad esempio, il decreto stabilisce che dichiarando un reddito agrario pari a 51,65 euro il limite di bovini allevabili per rientrare nel parametro di cui all'art. 32 Tuir è pari a 7,04.

Ciò sta a significare che, ad esempio, il signor Rossi possiede terreni per un reddito agrario dichiarato pari a 2.350 euro, il numero di capi allevabili sarà pari a:

$$(2.350 * 7,04)/51,65 = 320,30$$

Alla luce di fin qui detto, quindi, si potranno originare dall'attività di allevamento di animali le seguenti categorie reddituali:

- reddito agrario ex art. 32 Tuir nel caso di rispetto del parametro quantitativo di 1/4;
- reddito di impresa ex art. 56, comma 5 Tuir in ipotesi di superamento dei capi allevati rispetto ai limiti di cui al D.M. 18.12.2014 e
- reddito di impresa ex art. 55 Tuir nel caso di assenza di connessione con il terreno.

Nel caso di superamento dei limiti e determinazione del reddito in via forfettaria secondo l'art. 56, comma 5, resta inteso che **fino a "capienza"** il reddito da dichiarare è sempre quello su base **catastale**.

In altri termini, e riprendendo l'esempio di cui sopra, il signor Rossi fino a 320 capi allevati dichiarerà il reddito agrario, e solamente per l'eventuale eccedenza seguirà la determinazione del reddito come prevista dall'articolo 56, comma 5 è forfettaria. Tuttavia, alla luce della collocazione della previsione all'interno del Tuir, la classificazione del reddito prodotto rientra nel reddito di impresa.

Tale affermazione non deve tuttavia fuorviare per quanto attiene il suo ambito di applicazione che non si ritiene estendibile alle società agricole ai sensi del D.Lgs. n. 99/2004 costituite sotto forma di società di persone o di S.r.l..

Tale **esclusione** si evince dal dato letterale dell'art. 1, **comma 1093** della **Legge n. 296/2006** ai sensi del quale *"Le società ...possono optare per l'imposizione dei redditi ai sensi dell'articolo 32 ..."* senza richiamare il successivo art. 56, comma 5.

In tal caso, il **mancato rispetto** del parametro territoriale comporta l'assoggettamento di **tutto** il reddito alle regole ordinarie del **reddito di impresa**.

## CONTABILITÀ

---

### ***Aspetti contabili legati al rent to buy***

di **Viviana Grippo**

I chiarimenti che l'Agenzia delle Entrate ha fornito con la recente [C.M. n. 4 del 19 febbraio scorso](#) ([si rimanda al relativo articolo per il commento](#)) sono da considerarsi il completamento del quadro normativo definito dal nostro Legislatore con l'art. 23 del D.L. n. 133/2014.

Il citato articolo, infatti, introduce le norme di carattere civilistico con cui regolare i rapporti tra il dante causa e l'avente causa in caso di

**cessione immobiliari** in “

*rent to buy*”. Attraverso il

*rent to buy*, ovvero “affitto con riscatto”, il potenziale acquirente/locatario ottiene immediatamente la disponibilità dell'immobile con la possibilità di acquistare il medesimo trascorso un lasso di tempo predeterminato ad un prezzo concordato in origine e con la possibilità di recuperare, ad abbattimento del prezzo, la quota parte del canone di locazione versata per il godimento del bene. La somma versata periodicamente dal futuro acquirente/conducente si compone di due parti:-

**il canone di locazione per l'affitto del bene, –**

**il canone in anticipo sul prezzo di acquisto del bene.** La stessa Agenzia nella citata Circolare chiarisce che:

*“Si tratta di una fattispecie contrattuale, diversa dalla locazione finanziaria, volta a conferire al conducente l'immediato godimento dell'immobile, rinviando al futuro il trasferimento della proprietà del bene, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento”.*

In questo modo appare netta la distinzione tra la fase del godimento del bene e quella del trasferimento dello stesso, la prima fase è assimilabile alla locazione, mentre la successiva può assimilarsi al meccanismo dell'acconto/prezzo.

L'istituto è una

**valida alternativa** al leasing in quanto, a differenza di questo, il

*rent to buy* trova applicazione su qualsiasi tipologia immobiliare e, quindi, potrà trovare applicazione anche per l'acquisto di unità abitative, considerato inoltre che, civilisticamente, non sussistono limitazioni in relazione alla tipologia di contraenti, i quali possono essere sia privati che imprese. Operativamente le parti stipulano un “contratto di locazione” con opzione d'acquisto, ove verrà definita la quota parte dei canoni da imputare alla locazione/godimento del bene e la parte da imputare a prezzo di acquisto dello stesso, solo al termine del “**contratto di locazione**” verrà stipulato il contratto di compravendita e in tal momento al prezzo di vendita (già determinato in sede di locazione) verranno scalati gli importi in conto anticipo

prezzo già versati. Non sussiste in realtà nessun vincolo che obblighi le parti al trasferimento della proprietà, ma esiste un diritto di acquisto attribuito al solo conduttore che se esercitato obbliga controparte a cedere l'immobile. Volendo occuparci dell'aspetto contabile, relativamente al caso di concedente soggetto d'impresa, occorre isolare **quattro fattispecie** di interesse, ad ognuna delle quali corrisponderà una diversa rilevazione contabile. Seguendo il disposto della citata C.M. n. 4/E/2015 analizzeremo il trattamento da riservare:- alla quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile;

- alla quota di canone corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo;
- al prezzo pagato in caso di successivo trasferimento dell'immobile;
- alle somme restituite in caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisto.

Nella fase del **godimento dell'immobile** il concedente dovrà rilevare i canoni di locazione e gli acconti sul prezzo, supponendo che il canone mensile stabilito tra le parti sia pari a euro 1.600,00 (non teniamo conto dell'aspetto iva, che può variare e che merita apposito approfondimento) e che, di questa cifra, euro 600,00 rappresentino il canone per il godimento ed euro 1.000,00 costituiscano anticipi in conto prezzo. La registrazione contabile sarà la seguente:

Crediti vs conduttore società X	a	Diversi	1.600,00
a	Fitti attivi		600,00
a	Debiti vs conduttore società X		1.000,00

La quota parte relativa all'acconto sul prezzo di acquisto costituirà, nel corso del godimento, solo un debito verso il conduttore ed esclusivamente al momento del passaggio di proprietà diverrà una componente di reddito.

Al contrario il conduttore registrerà un credito verso il concedente per la quota godimento (euro 1.000,00 mese) e i canoni di locazione passivi per euro 600,00.

Nel momento in cui viene **definito il diritto di acquisto** si definirà il passaggio della proprietà del bene e il concedente dovrà rilevare il sorgere di un componente positivo di reddito, che avrà la veste di ricavo o plusvalenza, a seconda che il bene oggetto di *rent to buy* sia un bene merce o un bene strumentale.

Nel primo caso, cessione di **bene merce**, supponendo che il prezzo di vendita sia di 200.000,00 euro e che il godimento sia durato 5 anni, occorrerà rilevare:

Diversi	a	Merce c/vendite	200.000,00
Crediti vs società X			140.000,00

Debiti vs conduttore società X	60.000,00
--------------------------------	-----------

Nel secondo caso, **bene strumentale**, riprendendo le cifre dell'esempio precedente, rileveremo la plusvalenza sulla cessione dell'immobile come differenza tra prezzo di cessione e il costo dell'immobile determinato ex comma 2, art. 86 del Tuir (supponiamo, nel nostro caso, pari a 55.000,00):

Diversi	a	Diversi	200.000,00
Crediti vs società X			140.000,00
Debiti vs conduttore società X			60.000,00
	a	Plusvalenza	145.000,00
	a	Immobilizzazione	55.000,00

Di contro il conduttore iscriverà nel proprio stato patrimoniale, tra le immobilizzazioni materiali, il fabbricato acquisito.

L'art. 23 del D.L. citato prevede poi anche il caso in cui il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del *rent to buy* non avvenga.

Occorre distinguere due casi:

- mancato acquisto per volontà del conduttore,
- mancato acquisto per inadempienza.

Nel primo caso, mancato esercizio del diritto di opzione, la norma prevede che le parti stabiliscano nel contratto quale sia la quota dei canoni da restituirsi e, di contro, quale parte sia da imputarsi a penale.

Nel caso di risoluzione per inadempienza, invece, da imputare al concedente, questi dovrà corrispondere al conduttore la quota di canoni imputata a corrispettivo più gli interessi legali, nel caso di inadempienza dovuta al conduttore il concedente trattiene (se non diversamente previsto in contratto) a titolo di indennità l'intero ammontare dei canoni.

Cosa registreremo contabilmente nelle tre fattispecie?

**Mancato acquisto per volontà del conduttore.** Rileverà come componente positivo di reddito la

quota dei canoni versata in acconto e trattenuta (supponiamo pari a 40.000,00):

Debiti vs conduttore società X	60.000,00
a Sopravvenienza attiva	40.000,00
a Debito vs società X per restituzione	
quota acconto	20.000,00

In caso di **risoluzione per inadempimento del concedente** questi dovrà restituire l'intero ammontare del canone oltre gli interessi legali:

Diversi	a Debito verso società X per restituzione	60.600,00
	quota acconto e interessi	
Debiti vs conduttore società X	60.000,00	
Interessi passivi	600,00	

Nel caso invece di **risoluzione per inadempimento del conduttore** la norma prevede che il conduttore potrà trattenere per intero (se non diversamente stabilito nel contratto), l'ammontare dei canoni ricevuti quale acconto prezzo.

Debiti vs conduttore società X	a Sopravvenienza attiva	60.000,00
--------------------------------	-------------------------	-----------

## FOCUS FINANZA

---

### ***La settimana finanziaria***

di **Direzione Finanza e Prodotti - Banca Esperia S.p.A.**



#### **Settimana positiva per tutti gli indici**

Buona la performance delle borse USA in una settimana che ha visto gli operatori concentrarsi soprattutto sulla testimonianza al congresso del Governatore Yellen. Gli appuntamenti di carattere macro più importanti, come i dati riguardanti i beni durevoli, sono stati leggermente inferiori alle aspettative. Le oscillazioni del prezzo del petrolio hanno avuto grande influenza sulla dinamica dei mercati.

S&P +1.27%, Dow +1.27%, Nasdaq +1.14%

L'Asia ha mostrato una settimana molto positiva nonostante il persistere, per metà delle sedute disponibili, della chiusura delle borse per i festeggiamenti legati al capodanno lunare. Dalla Cina il messaggio secondo molti analisti sembra essere chiaro: per fronteggiare un rallentamento evidenziato dal deteriorarsi di numerosi indicatori, tra cui quelli in merito al Real Estate, Pechino potrebbe implementare ulteriori misure di stimolo all'economia. In Giappone invece, la debolezza dello Yen ha aiutato gli esportatori, ma la domanda interna non riesce a ripartire.

Buona la performance dell'Australia in scia al movimento, per quanto erratico, delle commodities.

Nikkei +2.54%, HK +0.3%, Shanghai +3.32%, Sensex -0.72 % ASX +0.8%.

I **mercati azionari europei** mostrano una settimana contraddistinta nuovamente da una performance positiva grazie alla chiusura delle negoziazioni con la Grecia che non risolvono i problemi di Atene, ma permettono l'estensione dell'emergenza, salvando in parte la credibilità postelettorale di Tsipras.

MSCI +2.17%, EuroStoxx50 +2.94%, FtseMib +1.72%.



Il Dollaro dopo essersi mantenuto nell'intorno dell'1.14 ha poi bruscamente accelerato nella giornata di giovedì, portandosi fino a 1.12.

## I mercati attendevano Janet Yellen e Tsipras

I mercati USA si sono mostrati decisamente positivi dopo che il Governatore Yellen ha indicato che un rialzo dei tassi è improbabile fino alla prima metà dell'anno, visto che la crescita dei salari non ha ancora raggiunto un "momentum" rassicurante per la Federal Reserve. Tutte le Energy Stocks rimbalzano dopo che Ali Al-Naimi, potentissimo ministro saudita dell'Energia, ha affermato che il mercato si sta calmando. Lo statement di Al-Naimi è riuscito a controbilanciare l'effetto negativo sull'Oil della pubblicazione di scorte più alte delle previsioni in nord America. Prosegue l'ultima parte della Reporting Season. **HP** crolla dopo aver riportato numeri più deboli delle previsioni e aver ridotto la Guidance sui prossimi trimestri, soprattutto a causa della forza del Dollaro. Secondo voci di mercato Hewlett Packard dovrebbe acquisire Aruba, produttore di infrastrutture per reti wireless. **Home Depot** ha riportato meglio delle attese e ha lanciato un programma di Buy Back per 18 Billion USD e il titolo guadagna oltre 4 punti percentuali dopo l'annuncio.

Settimana ancora frenata in Asia dalla chiusura dei mercati cinesi per il Capodanno Lunare, nelle prime tre sessioni. In Cina il Premier Li si è espresso a favore di una politica fiscale più attiva segnalando in pratica l'inizio di una campagna di supporto per la seconda economia mondiale. Le affermazioni di Li accompagnavano l'annuncio in merito ad alcune agevolazioni fiscali per le piccole imprese e vanno lette in parallelo con un articolo pubblicato sul quotidiano vicino a PBoC che indica come un ulteriore taglio alla riserva obbligatoria sia necessario per gestire i rischi di deflazione. L'indice relativo al comparto manifatturiero, redatto da Markit ed HSBC, è risultato inferiore alle aspettative e voci vicine al Governo hanno indicato che, se la contrazione del comparto immobiliare dovesse continuare, Pechino starebbe preparando delle misure straordinarie di sostegno che potrebbero essere varate in caso di necessità. I regulators sono preoccupati, dopo il declino record mostrato a gennaio, il peggior da quando la serie storica viene rilevata in 70 città.

Il mercato nipponico è aiutato dal livello Dollaro/Yen, di nuovo a 120. Da Tokyo una serie di dati interessanti: la produzione industriale sale al miglior livello degli ultimi tre anni, mentre cedono le vendite al dettaglio e cala l'inflazione: il quadro che ne emerge è quindi il seguente: la debolezza dello Yen ha fatto da propulsore all'esportazione, ma ha deteriorato il potere di acquisto dei consumatori nipponici. La domanda interna latita e quindi il Premier Abe dovrà impegnarsi per far sì che le richieste di aumenti salariali siano accettate durante le negoziazioni tra "l'unione industriale" giapponese e i sindacati, in primavera.

L'attenzione degli **operatori europei** era nuovamente puntata, dopo il nulla di fatto della settimana scorsa, su quanto sarebbe emerso ad Atene. In pratica il Governo Tsipras ha prodotto una sorta di "Memorandum di Buoni Propositi" che ha spostato avanti nel tempo la

scadenza della “life line” per il sistema finanziario greco. Molte le perplessità, sia da parte della Germania e del direttore del Fondo Monetario Internazionale Lagarde, sia dalla parte più a sinistra dei sostenitori di Tsipras che, nonostante il suo tono semi trionfale, lo hanno accusato di non aver tenuto fede alle promesse elettorali. In Europa sono buoni i dati sugli aggregati monetari e spicca la pubblicazione della Consumer Confidence italiana migliore delle aspettative.

## La prossima settimana vedrà di nuovo protagonista il mercato del lavoro

La prossima settimana vedrà di nuovo la pubblicazione il primo venerdì del mese del Labor Report, dato che catalizzerà l'attenzione della maggioranza degli operatori e dei cosiddetti “FedWatchers”. Il dato sarà anticipato, come al solito, dall'ADP Index. Saranno pubblicati anche Personal Income e Personal Spending, unitamente a ISM manifatturiera e ISM non manifatturiera. Riporteranno Berkshire Hathaway, Abercrombie e Cien Corp.

FINESTRA SUI MERCATI										2/27/2015									
AZIONARIO				Performance %						AZIONARIO				Performance %					
DEVELOPED		Date	Last	1day	5day	1 M.	YTD	2014	EMERGING		Date	Last	1day	5day	1 M.	YTD	2014		
MSCI World		USD	2/26/2015	1,774	-0.16%	+0.33%	+0.88%	+3.76%	+2.99%	MSCI Em Mkt		USD	2/26/2015	994	+0.19%	+0.95%	+0.80%	+3.92%	-6.63%
									MSCI EM BRIC		USD	2/26/2015	274	+0.54%	+0.48%	+0.41%	+3.31%	-5.89%	
DEVELOPED		Date	Last	1day	5day	1 M.	YTD	2014	EMERGING		Date	Last	1day	5day	1 M.	YTD	2014		
AMERICA	MSCI North Am	USD	2/26/2015	2,167	-0.18%	+0.68%	+3.39%	+2.43%	+18.27%	MSCI EM Lat Am		USD	2/26/2015	2,648	-0.07%	+0.35%	-3.81%	-2.82%	-14.76%
	ASX 100	USD	2/26/2015	2,111	-0.18%	+0.63%	+4.88%	+2.82%	+11.39%	BRAZIL BOVESPA		BRL	2/26/2015	11,761	-0.10%	+0.91%	+6.52%	+3.11%	-2.91%
	Dow Jones	USD	2/26/2015	18,214	-0.06%	+1.27%	+4.76%	+2.20%	+7.52%	ARG MERVAL		ARS	2/26/2015	9,335	-2.40%	-0.57%	+3.53%	+8.81%	+59.34%
	Nasdaq 100	USD	2/26/2015	4,462	+0.49%	+1.14%	+7.32%	+3.33%	+11.48%										
EUROPA	MSCI Europe	EUR	2/26/2015	133	+1.03%	+2.17%	+5.77%	+13.95%	+4.09%	MSCI EM Europe		USD	2/26/2015	156	+1.35%	-0.34%	+10.99%	+13.46%	-10.61%
	DJ Eurostoxx 30	EUR	2/26/2015	3,573	+0.94%	+2.49%	+6.80%	+13.62%	+1.20%	Mex - Russia		RUB	2/27/2015	1,749	-0.65%	-2.71%	+4.50%	+25.28%	-7.18%
	FTSE 100	GBP	2/26/2015	6,950	+0.21%	+0.88%	+2.83%	+5.84%	-2.71%	INT. NATIONAL 100		TRY	2/26/2015	83,913	-0.94%	-0.58%	-5.74%	+0.23%	+26.48%
	Cac 40	EUR	2/26/2015	4,911	+0.58%	+1.60%	+6.39%	+14.93%	-6.34%	Prague Stock Exch		CZK	2/26/2015	1,108	-0.93%	+1.89%	+3.82%	+8.62%	-4.28%
	Dax	EUR	2/26/2015	11,327	+1.04%	+2.96%	+6.57%	+15.32%	+2.65%										
	Bex 35	EUR	2/26/2015	11,340	+0.81%	+2.10%	+3.30%	+8.37%	+3.66%										
ASIA	Free MIB	EUR	2/26/2015	22,165	+1.04%	+1.72%	+7.26%	+16.59%	+0.23%	MSCI EM Asia		USD	2/26/2015	480	+0.21%	+1.11%	+0.41%	+5.89%	+2.46%
	MSCI Pacific	USD	2/26/2015	2,462	+0.06%	+0.72%	+4.17%	+6.82%	-4.63%	Shanghai Composite		CNY	2/27/2015	3,519	+0.36%	+3.32%	-0.27%	+3.34%	+52.87%
	Nikkei	JPY	2/27/2015	1,001	+0.01%	+1.36%	+6.73%	+8.17%	+8.08%	IND SENSEX 30		INR	2/27/2015	29,109	+0.95%	-0.72%	-1.86%	+5.13%	+30.08%
	Hong Kong	HKD	2/27/2015	24,905	+0.01%	+0.38%	+0.40%	+5.51%	+1.28%	KOSPI		KRW	2/27/2015	1,986	-0.37%	+1.24%	+1.71%	+3.67%	-4.76%
	S&P/ASX Australia	AUD	2/27/2015	5,929	+0.34%	+0.88%	+6.88%	+9.37%	+1.10%										

