NEWS
Euroconference
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di venerdì 13 marzo 2015

DICHIARAZIONI

Parte la campagna delle società di comodo
di **Giovanni Valcarenghi**

IMPOSTE SUL REDDITO

Spese per interventi di recupero: l'ambito oggettivo della detrazione
di **Luca Mambrin**

CONTENZIOSO

Ricorso in Cassazione inammissibile se meramente compilativo
di **Luigi Ferrajoli**

AGEVOLAZIONI

L'agricoltura investe nell'e-commerce
di **Luigi Scappini**

PATRIMONIO E TRUST

Il rent to buy: una buona soluzione per chi non ha "fretta di vendere"
di **Fabio Garrini**

VIAGGI E TEMPO LIBERO

Proposte di lettura da parte di un bibliofilo cronico
di **Andrea Valiotto**

DICHIARAZIONI

Parte la campagna delle società di comodo

di **Giovanni Valcarenghi**

Con l'approssimarsi del periodo per la chiusura per bilancio di esercizio, si cominciano a prospettare le prime problematiche relative alle società di comodo per il periodo di imposta 2014, sotto il duplice profilo delle società in perdita sistemica e delle società non operative.

Il concetto generale appare sostanzialmente noto e, per il 2014, si delinea una sola **novità**: **l'allungamento del periodo di osservazione da 3 a 5 anni**, per effetto delle modifiche apportate alla normativa ad opera del Decreto Semplificazioni.

Ciò che cambia, dunque è:

- la possibilità che non si concretizzino i timori di ricadere nel regime delle comodo divenuti attuali in sede di chiusura dei conti del precedente anno 2013; ciò, appunto, per effetto del nuovo periodo di osservazione;
- la necessità di analizzare la documentazione storica in misura maggiore, rispetto alle abitudini del passato, per il medesimo motivo di cui al punto precedente.

Superando le poche modifiche, scatteranno poi le usuali cautele:

1. il fatto di essere considerato soggetto di **comodo** non **incide** solo e soltanto sull'ammontare delle **imposte** da pagare ma, soprattutto, sulla eventuale posizione di **credito IVA** del soggetto, credito che resterebbe **bloccato** nella possibilità di compensazione e rimborso;
2. il problema può essere sterilizzato dal ricorrere di **cause di esclusione o di disapplicazione**, dal riferimento temporale differente (2014 per le prime, periodo storico di riferimento per le seconde);
3. in mancanza di rimedi "automatici" è possibile ipotizzare la presentazione di una istanza di **interpello disapplicativo alla competente DRE**. Tale interpello dovrà essere presentato non oltre il termine di 90 giorni che precede il termine di presentazione della dichiarazione, meglio ancora se rispetto al termine per l'effettuazione del versamento delle imposte. Così, in caso di diniego, si potrà (volendo) adeguare la posizione del contribuente a quella richiesta dalla normativa in commento.

Ci sono poi delle posizioni di cautela di alcuni Colleghi che preferiscono acquisire coscienza della problematica prima della predisposizione e della approvazione del bilancio di esercizio; in tal caso, il richiamo al termine di cui sopra non pare più coerente e bisognerà giocare d'anticipo.

Tuttavia, **taluni rimedi al regime** delle comodo si potranno apprezzare **solo più in avanti nel tempo**, come accade – ad esempio – per la posizione di **coerenza e congruità rispetto agli studi di settore**; così, anticipare la presentazione di un interpello disapplicativo potrebbe rivelarsi inutile all'atto pratico.

Va infatti notato che, operativamente, **ricevere un diniego all'interpello, pur potendo successivamente evidenziare cause di esclusione o disapplicazione, significa comunque posizionarsi in una lista di soggetti potenzialmente "sotto osservazione"** da parte dell'Agenzia, circostanza che pare sempre sconsigliabile.

Se è chiaro lo scenario strategico di riferimento, possiamo anche evidenziare almeno una **particolarità operativa** che si potrebbe presentare a decorrere dal bilancio 2014.

Ci riferiamo alla nuova casistica delle **immobilizzazioni non più utilizzate e destinate alla vendita**; tali beni, secondo le indicazioni operative dell'**OIC 16** (applicabile ai bilanci chiusi al 31.12.2014) debbono essere appostate nell'attivo circolante. Per tale motivo, appare ragionevole ritenere che i medesimi beni non rilevino neppure ai fini del calcolo dell'operatività.

Va riscontrato che tale comportamento era già attuato **nel passato**, solitamente con l'adozione di una **delibera del CdA** che attestasse la volontà di cedere quel bene.

Oggi, invece, il documento OIC 16 consente l'operazione solo alle seguenti **condizioni**:

- le **immobilizzazioni** sono **vendibili** alle loro condizioni attuali o non richiedono modifiche tali da differirne l'alienazione;
- la **vendita appare altamente probabile** alla luce delle iniziative intraprese, del prezzo previsto e delle condizioni di mercato;
- **l'operazione dovrebbe concludersi nel breve termine**.

Ecco che tali "condizioni" non solo potrebbero rendere difficoltoso il transito operato nel 2014 ma, probabilmente, potrebbero anche far discutere sulla correttezza di comportamenti assunti nel passato.

In sostanza, potremmo allora chiarire che non pare possibile ipotizzare che beni già in passato appostati nel circolante potrebbero dover oggi essere più correttamente ricollocato nelle immobilizzazioni, con conseguente effetto negativo in termini di impatto sul calcolo della operatività della società.

Anche questo è uno degli aspetti di stranezza degli strani intrecci tra le indicazioni contabili e le disposizioni fiscali che non sempre appaiono correttamente tra loro correlati.

IMPOSTE SUL REDDITO

Spese per interventi di recupero: l'ambito oggettivo della detrazione

di **Luca Mambrin**

Ai sensi dell'art. 16-*bis* del Tuir possono beneficiare **della detrazione d'imposta** gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 ovvero gli interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia**.

Manutenzione ordinaria: ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano **la riparazione**, **il rinnovamento** e **la sostituzione** delle finiture degli edifici e **gli interventi per mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti**.

A titolo esemplificativo sono considerati interventi di **manutenzione ordinaria:**

- le opere di **riparazione, rinnovamento e sostituzione** delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;
- la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
- il rifacimento di intonaci interni;
- l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
- la verniciatura delle porte dei garage.

Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 sono ammessi ai fini dell'agevolazione **solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali**; la detrazione spetta ad ogni **condomino in base alla quota millesimale**. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'art. 1117, numeri 1, 2 e 3 Cod. Civ.: tra queste rientrano ad esempio il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne e le fognature.

Tuttavia, se gli interventi di manutenzione ordinaria fanno parte di un **intervento più vasto**, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse **è comunque ammesso al beneficio delle**

detrazioni fiscali.

Manutenzione straordinaria: come modificato dal D.L. n. 133/2014, sono considerati **interventi di manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie **per rinnovare e sostituire** parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/ sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare **la volumetria complessiva degli edifici** e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Ad esempio, sono opere di manutenzione straordinaria:

- l' installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- la realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- il rifacimento di scale e rampe;
- gli interventi finalizzati al risparmio energetico;
- la recinzione dell'area privata;
- la costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo: ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, sono tali gli interventi sistematici **volti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità**, mediante un insieme di opere che consentano destinazioni d'uso dell'organismo edilizio con essi compatibili.

Tali interventi comprendono: il **consolidamento**, il **ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi** dell'edificio, **l'inserimento degli elementi accessori** e degli **impianti richiesti dalle esigenze dell'uso**, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ad esempio, sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli:

- mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
- di adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- di apertura di finestre per esigenze di areazione dei locali.

Interventi di ristrutturazione edilizia: ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, sono interventi di **ristrutturazione edilizia** quegli interventi sistematici di **trasformazione dell'edificio** che non devono, però, portare alla totale demolizione dello stesso.

Attraverso queste opere è possibile **aumentare la superficie utile**, ma non il volume preesistente degli edifici. Sono tali, ad esempio, gli interventi per la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, gli interventi di ampliamento delle superfici o la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari.

Vi rientrano le opere di:

- demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile;
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- apertura di nuove porte e finestre;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Ulteriori interventi che possono godere della detrazione sono:

- lavori finalizzati all' **eliminazione delle barriere architettoniche** aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;
- opere finalizzate alla **cablatura degli edifici**;
- opere finalizzate al **contenimento dell'inquinamento acustico**;
- opere finalizzate al **risparmio energetico**, compresa l'installazione di impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili di energia, tra i quali rientrano gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- interventi **di messa a norma degli edifici**;
- opere finalizzate alla **prevenzione di atti illeciti da parte di terzi**; per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili mentre non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.
- opere finalizzate alla **prevenzione di infortuni domestici**; l'agevolazione compete ad esempio per la riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili, ad esempio la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa mal funzionante. Rientrano poi tra le opere agevolabili anche l'installazione di apparecchi rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri antifurto e l'installazione del corrimano;
- **realizzazione di parcheggi pertinenziali**;
- **interventi di bonifica dall'amianto**;
- acquisto di **immobili ristrutturati** da impresa di costruzione o ristrutturazione o

cooperativa edilizia;

- interventi necessari per **la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati** a causa di eventi calamitosi a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi per **la realizzazione di ogni strumento** che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire **la mobilità interna ed esterna** all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992;
- le **opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica**.

CONTENZIOSO

Ricorso in Cassazione inammissibile se meramente compilativo

di **Luigi Ferrajoli**

Con la sentenza della **Sezione III n. 2848 depositata in data 13.02.2015** la Corte di Cassazione è intervenuta sull'interpretazione **dell'art. 366 c.p.c.**, disciplinante il contenuto del ricorso per Cassazione, chiarendo che **"l'esposizione sommaria dei fatti della causa"**, previsto quale requisito necessario del ricorso dal n. 3) dei citato articolo a pena di inammissibilità, non può tradursi nella mera **trascrizione compilativa** degli atti della causa, lasciando alla Corte di Cassazione il compito di ricercare e utilizzare ciò che è utile per il giudizio di legittimità. Un ricorso così formulato deve essere dichiarato **inammissibile** per violazione dell'art. 366, comma 1, n. 3) c.p.c.

Il requisito **dell'esposizione sommaria dei fatti richiesto dall'art. 366, comma 1, n. 3) c.p.c.** risponde non ad una esigenza di mero formalismo, ma a quella di **consentire una conoscenza chiara e completa dei fatti di causa**, sostanziali e processuali, che consenta alla Corte di bene intendere il significato e la portate delle censure rivolte al provvedimento impugnato. Al riguardo la sentenza in commento chiarisce che *"**il ricorrente è tenuto non già ad un'attività meramente compilativa**, alternando pagine con richiami ad atti processuali del giudizio di merito alla relativa allegazione o trascrizione, **bensì a rappresentare e interpretare i fatti giuridici in ordine ai quali richiede l'intervento della Corte Suprema**, trovando a tale stregua ragione il tenore dell'art. 366 c.p.c., là dove impone di redigere il ricorso per cassazione esponendo sommariamente i fatti di causa, sintetizzando cioè i medesimi con selezione dei profili di fatto e di diritto della vicenda sub iudice, nonché con **indicazione della ragioni di critica** nell'ambito della tipologia dei vizi elencata dall'art. 360 c.p.c., in un'ottica di economia processuale che evidenzi i profili rilevanti ai fini della formulazione dei motivi di ricorso, che altrimenti finiscono per risolversi in **censure astratte** e prive di supporto storico"*.

L'esposizione dei fatti di causa effettuata in via meramente compilativa, attraverso l'integrale trascrizione della sentenza impugnata e degli atti del giudizio di merito, rappresenta una violazione dell'art. 366, comma 1, n. 3) c.p.c. e determina **l'inammissibilità del ricorso**, dal momento che nella sostanza ciò equivale ad un **mero rinvio agli atti del giudizio di merito**, gravando la Corte di Cassazione del compito, che non le appartiene, di ricercare e utilizzare ciò che possa servire al giudizio di legittimità e, conseguentemente, rendendo particolarmente difficoltosa la stessa **individuazione della materia del contendere**. Un tale *modus operandi* contravviene, infatti, allo scopo della disposizione contenuta nell'art. 366, comma 1, n. 3) c.p.c., che è quello di agevolare la comprensione dell'oggetto della pretesa e del tenore della sentenza impugnata in immediato coordinamento con i motivi di censura.

Il principio enunciato nella sentenza in commento, chiarendo i contorni della **regola**

dell'autosufficienza del ricorso per Cassazione, trova costante riconoscimento nella giurisprudenza di legittimità (Cassazione SS.UU. sentenza n. 5698/12; Cassazione sentenza n. 12955/11; Cassazione sentenza n. 21779/10; Cassazione SS.UU. sentenza n. 16628/2009; Cassazione ordinanza n. 12580/2012) laddove viene chiarito, da un lato, che è onere del ricorrente operare in sede di formulazione del ricorso **una sintesi funzionale alla piena comprensione e valutazione delle censure mosse alla sentenza impugnata** in base alla sola lettura del ricorso, e, dall'altro lato, che la **pedissequa riproduzione dell'intero contenuto letterale degli atti processuali** è, per un verso, **del tutto superflua**, non essendo affatto richiesto che si dia meticoloso conto di tutti i momenti nei quali la vicenda processuale si è articolata, e, per altro verso, è **inidonea a tenere il luogo della sintetica esposizione dei fatti della causa**, in quanto equivale ad affidare alla Suprema Corte, dopo averla costretta a leggere tutto (anche quello di cui non serve affatto che sia informata) la scelta di quanto effettivamente rileva ai fini della decisone dei motivi di ricorso.

Nella formulazione del ricorso per Cassazione il ricorrente dovrà, quindi, prestare **particolare attenzione** a procedere ad una razionale e sintetica esposizione dei fatti di causa, in modo da correttamente individuare l'oggetto delle questioni di legittimità sottoposte all'esame della Suprema Corte, **evitando di procedere ad una mera trascrizione di tutti gli atti processuali**, che costituendo nella sostanza un mero rinvio agli atti di causa **viola il principio di autosufficienza del ricorso**. La testuale riproduzione (in tutto o in parte) degli atti e dei documenti è, invece, richiesta – come chiarito dalla giurisprudenza della Cassazione (Cassazione ordinanza n. 12580/12) – quando si assuma che la sentenza è **censurabile** per non averne tenuto conto e che, se lo avesse fatto, la decisione sarebbe stata diversa.

AGEVOLAZIONI

L'agricoltura investe nell'e-commerce

di **Luigi Scappini**

Come spesso purtroppo accade, l'attuazione di agevolazioni previste da normativa primaria viene demandata all'emanazione di decreti e regolamenti secondari, rinviando, nel migliore dei casi, l'effettiva entrata in vigore della norma, mentre, nel peggiore, è possibile che detti decreti non vengano mai emanati.

Con l'**art. 3** del **D.L. n. 91/2014**, il c.d. "Decreto crescita", è stato introdotto un **credito** di **imposta** per le spese per nuovi **investimenti** sostenuti per la **realizzazione** e l'ampliamento di **infrastrutture informatiche** aventi lo scopo di potenziare il **commercio elettronico**.

Il comma 1 dell'articolo richiamato prevedeva l'emanazione di un **decreto ministeriale** che è stato **pubblicato** sulla Gazzetta Ufficiale n. 48 del **27.02.2015** e, quindi, in tempi sufficientemente rapidi.

I **fondi** messi a disposizione ammontano rispettivamente a **500 mila** euro per il **2014**, **2 milioni** per il **2015** e **1 milione** per il **2016**.

Soggetti **beneficiari**, ai sensi dell'art. 2 del decreto Mipaaf, datato 13.01.2015 sono le **persone fisiche** o **giuridiche**, costituite sotto forma di:

- **imprese** che producono prodotti agricoli, della pesca e dell'acquacoltura, di cui all'Allegato I del Trattato Ue o
- **piccole e medie imprese** che, al contrario, producono prodotti agricoli, della pesca e dell'acquacoltura non ricompresi nell'Allegato I

che producono un reddito di impresa o agrario.

Il decreto, inoltre, **ammette** all'agevolazione anche le imprese che sono costituite in forma **cooperativa** o che sono riunite in **consorzi**.

Con il successivo art. 3 vengono delineati gli **investimenti agevolabili** e la determinazione del credito di imposta.

In particolare, danno accesso all'agevolazione le **spese** sostenute per la **realizzazione** e l'**ampliamento** di **infrastrutture informatiche** esclusivamente finalizzate all'**avvio** e allo **sviluppo** dell'***e-commerce***, relative a dotazioni **tecnologiche**, ***software***; **progettazione** e **implementazione**; sviluppo ***database*** e sistemi di sicurezza.

Sono agevolabili gli investimenti **realizzati**, dopo il 27.02.2015, a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31.12.2014 e nei due successivi.

Particolare è l'individuazione del **limite** di **credito** fruibile, che viene parametrato in ragione della **dimensione aziendale** e dell'**attività** prevalente effettivamente **svolta** e dichiarata ai fini Iva e delle dimensioni dell'impresa.

Per le **pmi**, operanti o meno nella produzione, **trasformazione** e **commercializzazione** di **prodotti** agricoli compresi nell'**Allegato I** è previsto un credito nella misura del 40%, nel limite di 50.000 euro, degli investimenti realizzati in ogni periodo di imposta.

Anche per le **imprese** che **non** rispondono ai requisiti richiesti per le **pmi**, che **tuttavia** operano nella **trasformazione** e **commercializzazione** di prodotti agricoli compresi nell'**Allegato I**, è previsto un credito nella misura del 40%, nel limite di 50.000 euro, degli investimenti realizzati in ogni periodo di imposta.

Per le **pmi e** per le imprese **diverse** dalle pmi che operano nel settore della **produzione primaria** di prodotti agricoli di cui all'**Allegato I**, il credito è stabilito sempre nella misura del 40%, ma con un limite massimo di 15.000 euro nell'arco di tre esercizi finanziari, dell'importo degli investimenti realizzati in ciascuno dei periodi di imposta.

Per le **pmi e** per le imprese **diverse** dalle pmi operanti nella **produzione**, **trasformazione** e **commercializzazione** dei prodotti della **pesca** e dell'**acquacoltura** di cui all'art. 5, lett. a) e b), del Regolamento (UE) n. 1379/2013, il credito spetta sempre nella misura del 40%, ma nel limite di 30.000 euro nell'arco di tre esercizi finanziari, dell'importo degli investimenti realizzati in ciascuno dei periodi di imposta.

Per le **pmi** produttrici di **prodotti agroalimentari**, della **pesca** e dell'**acquacoltura** non ricompresi nell'Allegato I, il credito compete nella misura del 40%, nel limite di 50.000 euro, dell'importo degli investimenti realizzati in ciascuno dei periodi di imposta.

Sempre per le pmi che producono prodotti agroalimentari, della pesca e dell'acquacoltura non ricompresi nell'Allegato I, il credito compete, alle condizioni stabilite dal Regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione del 17.06.2014 che dichiara alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato interno in applicazione degli articoli 107 e 108 del Trattato, nella misura del 20% e del 10% e nel limite di 50.000 euro dell'importo degli investimenti realizzati in ciascuno dei periodi di imposta.

Ai fini della **certificazione** delle spese sostenute è richiesto che esse risultino da una **attestazione** rilasciata alternativamente dal presidente del **collegio sindacale** ove presente, da un **revisore legale**, da un **professionista** iscritto all'Albo o dal responsabile del Caf.

Ai fini della fruizione del credito di imposta, i soggetti interessati dovranno, **dal 20 al 28 febbraio** dell'anno successivo a quello a cui gli investimenti si riferiscono, **presentare** apposita

domanda al Mipaaf.

La domanda dovrà essere invita solamente **telematicamente** e a tal fine, sempre il Mipaaf, nel termine di 60 giorni a decorrere dall'entrata in vigore del decreto, dovrà procedere alla definizione di tali modalità telematiche.

Nel termine di 60 giorni dalla presentazione delle istanze sempre il **Ministero** dovrà **comunicare** alle imprese il **riconoscimento** o **meno** del credito e l'importo spettante. Infatti, nel caso in cui le **richieste** di credito siano **superiori** all'ammontare dei **fondi** messi a disposizione, esso dovrà essere **ridotto proporzionalmente**.

Il credito così riconosciuto deve essere **indicato** nella **dichiarazione** dei **redditi** relativa al periodo d'imposta in riferimento al quale il beneficio è concesso, non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini Irap e non rileva ai fini del rapporto di cui agli artt. 61 e 109 Tuir.

Il credito è **utilizzabile esclusivamente** in **compensazione** tramite **modello F24**.

PATRIMONIO E TRUST

Il rent to buy: una buona soluzione per chi non ha "fretta di vendere"

di **Fabio Garrini**

Il contratto di *rent to buy* ha ricevuto un impulso importante con il D.L. n. 133/2014, quantomeno sotto il profilo della garanzia a favore dell'acquirente, ma **l'assenza di chiare regole fiscali** ne rendeva materialmente difficile l'impiego; finalmente l'Agenzia si è espressa con la **C.M. n. 04/E/2015**, colmando di fatto la lacuna normativa. Tale documento di prassi è già stato oggetto di analisi sulle pagine della presente rivista telematica; in questa sede si analizzano gli aspetti legati al **canone percepito** da contribuente che detiene l'immobile **al di fuori del regime d'impresa**.

Il *rent to buy*: casi di utilizzo

In questo periodo di "stanca" nel mondo immobiliare, il contratto di *rent to buy* è certamente una buona soluzione per cercare di smuovere le compravendite di fabbricati; se esso viene sempre più frequentemente utilizzato dalla imprese per **agevolare le vendite**, altrettanto occorre osservare che le agenzie di intermediazione immobiliare sempre più spesso lo propongono **anche ai privati** che tentano di alienare i propri immobili.

Malgrado spesso ci si riferisca, disquisendo del presente contratto, al caso di locatore/cedente esercente attività d'impresa (sia la massima AIDC n. 191/2014 che lo Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 490-2013/T si dedicano principalmente all'impatto sul reddito d'impresa e alle problematiche Iva), a ben vedere, quantomeno in prospettiva, il contratto forse potrebbe avere **maggior fortuna quando il possessore è soggetto che agisce al di fuori del regime d'impresa**. L'impresa immobiliare ha quale finalità quella di alienare immobili che ha costruito o acquistato e, se l'acquisto o costruzione sono avvenuti ricorrendo al finanziamento bancario, non sempre è possibile attendere troppo tempo prima di vendere; per tale motivo, in relazione ad immobili posseduti da tali soggetti, la soluzione del *rent to buy* pare più simile ad una *extrema ratio* (con la quale purtroppo alcune imprese sono tenute a confrontarsi) che una solida strategia.

Al contrario, quando chi deve vendere è soggetto che detiene gli immobili nella sfera privata, **spesso la vendita risponde ad un desiderio di liberarsi di un immobile che non viene utilizzato, più che ad una effettiva necessità** impellente di vendere.

Si pensi al caso di soggetto che intende vendere la casa al mare o in montagna acquistata in anni precedenti e che oggi non viene più utilizzata per mutate esigenze familiari, oppure al contribuente che ha acquistato una nuova abitazione e cerca di vendere la precedente, oppure ancora ai figli che hanno ereditato l'immobile in cui vivevano i genitori, oggi defunti. Si tratta di vendite per "disinteresse" nell'immobile, che quindi **può avvenire anche con più calma**. Per tale motivo gestire la cessione tramite un contratto *rent to buy* può essere una buona soluzione per rispondere a queste esigenze: non avendo un bisogno impellente di vendere, offrendo sul mercato una locazione provvisoria al possibile acquirente **si riesce certamente ad intercettare una platea di soggetti ben più ampia**, spesso riuscendo anche a spuntare un prezzo più interessante rispetto ad una vendita immediata (dove l'acquirente, in un periodo di mercato stagnante, ha certamente molte carte da spendere per portare la trattativa dalla propria parte).

La divisione del canone

Secondo l'Agenzia, il godimento di cui beneficia il futuro acquirente deve essere assimilato, ai fini fiscali, alla locazione dell'immobile e, pertanto, **per la quota di canone imputata al godimento dell'immobile** trovano applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i contratti di locazione.

In altre parole, la frazione di canone percepita a fronte del godimento dell'immobile deve considerarsi per il proprietario/concedente quale reddito di fabbricati e deve essere **assoggettata alternativamente**:

- **ad Irpef** in base alle regole dettate dal richiamato art. 37, comma 4-*bis*, del Tuir per le locazioni, secondo cui se il canone risultante dal contratto di locazione, **ridotto forfetariamente del 5%** (ovvero altre maggiori riduzioni per i diversi casi particolari, ad esempio la riduzione del 35% nel caso di immobile vincolato), sia superiore al reddito medio ordinario (c.d. rendita catastale) rivalutato, il reddito imponibile è quello del canone di locazione al netto di tale riduzione;
- in alternativa è possibile applicare la **tassazione cedolare**, in base all'aliquota del **21% ovvero del 10%,** quest'ultima da utilizzabile in relazione ai contratti a canone concordato per Comuni ad alta densità abitativa e per i Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 47/2014, il 28.05.2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi. Tale aliquota va applicata **sull'intero importo del canone percepito**. Ovviamente occorre rispettare tutti i requisiti stabiliti dal D.Lgs. n. 23/2011 per l'applicazione di tale tassazione alternativa.

Il canone da imputarsi alla futura compravendita dell'immobile assume la natura di

anticipazione del corrispettivo del trasferimento e, in quanto tale, deve essere assimilato, ai fini fiscali, agli **acconti** del prezzo della successiva vendita dell'immobile. Le quote del canone imputate ad acconto prezzo, costituendo parte del corrispettivo del trasferimento, devono essere assoggettate a imposizione in base alla disciplina dei redditi diversi: conseguentemente tali quote del canone non saranno tassate in vigenza del contratto (ossia durante il periodo di godimento), ma **diventeranno imponibili se e quando avverrà l'effettiva vendita dell'immobile**.

VIAGGI E TEMPO LIBERO

Proposte di lettura da parte di un bibliofilo cronico

di **Andrea Valiotto**

Le origini culturali del Terzo Reich

George L. Mosse

IL Saggiatore

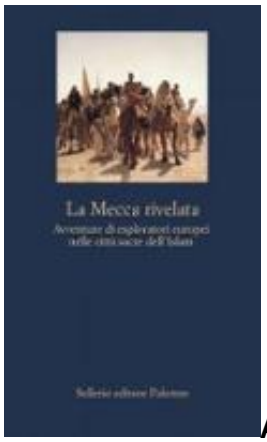
Prezzo – 21

Pagine – 456

Come è stato possibile che, nel cuore della vecchia Europa, persone «perbene», intelligenti e istruite abbiano aderito in massa alla causa del nazismo, abbracciandone i valori? Molti vedono nell'ideologia nazionalsocialista il prodotto di poche menti squilibrate, o una mera costruzione propagandistica per conquistare il consenso popolare. Ma l'ascesa di Hitler non fu un incidente della storia. Il Saggiatore ripropone al lettore italiano *Le origini culturali del Terzo Reich*, il primo saggio ad aver esaminato il nazismo come sistema di pensiero capace di comporre – attraverso il collante dell'antisemitismo – convinzioni e ideali che da tempo circolavano nella società tedesca: il misticismo naturalistico del Volk, l'irrazionalismo neoromantico, l'ossessiva riscoperta di un passato mitologico, il rifiuto del governo rappresentativo e dell'urbanizzazione, il razzismo. Un'ideologia «nazional-patriottica» che si era accesa nelle circostanze dettate dalla travagliata unificazione tedesca e dall'impatto della rivoluzione industriale su una società prevalentemente agricola, e che divampò in seguito al diktat del trattato di Versailles e all'enorme instabilità della Repubblica di Weimar. Il nazismo fu la tragica risposta a una crisi del pensiero e della politica che in Germania imperversava da

decenni. Per comprendere il passato, lo storico deve penetrare nella percezione che gli uomini comuni hanno del tempo in cui sono immersi. Guidato da questa premessa, George L. Mosse offre un contributo tuttora imprescindibile per ripercorrere la lunga strada che portò al potere il più vasto e terribile movimento di massa del Novecento.

La Mecca rivelata. Avventure di esploratori europei nelle citta sacre dell'Islam



Aa. Vv.

Sellerio

Prezzo – 16

Pagine – 272

Il viaggio alla Mecca attraverso gli occhi di viaggiatori europei che hanno compiuto in incognito il pellegrinaggio, dal XVI secolo in poi. Narrazioni avventurose e descrizioni di straordinario valore documentario, 11 testimonianze mai raccolte e tradotte, in grado di fornire un quadro vario ed esaustivo del mondo arabo più segreto, in cui si fondono gusto della scoperta, curiosità etnografica, indagine politica.

Nei secoli fedele

Gastone Breccia

Mondadori

Prezzo– 20

Pagine – 360

Il 6 luglio 1815, nei sobborghi di Grenoble, uno squadrone di carabinieri a cavallo caricò i francesi che stavano già abbandonando le proprie posizioni. Era la fine delle guerre napoleoniche e l'inizio della storia militare dell'«Arma fedelissima», istituita l'anno precedente da re Vittorio Emanuele I di Savoia: da allora i carabinieri hanno partecipato a tutti i principali conflitti in cui si è trovato coinvolto prima il regno di Sardegna e poi l'Italia unita – guerre d'Indipendenza, guerre coloniali e guerre mondiali – non soltanto svolgendo il loro ruolo istituzionale di sorveglianza delle retrovie e delle comunicazioni, e in generale tutti i compiti di polizia militare, ma portando in prima linea reparti combattenti costituiti da volontari dell'Arma. Nei secoli fedele è la prima storia non ufficiale a ripercorrere le gesta dei carabinieri in battaglia: dalla celebre carica di Pastrengo del 30 aprile 1848, quando gli squadroni della scorta di Carlo Alberto si trovarono sotto il fuoco nemico e finirono per decidere le sorti dello scontro, allo sfortunato assalto del 19 luglio 1915 sul Podgora, di fronte a Gorizia, alla disperata resistenza sul «passo delle euforbie», ultimo baluardo dell'impero africano, fino alla tragedia di Nassiriya del 12 novembre 2003, quando la base «Maestrale» della MSU – la Multinational Specialized Unit, reparto speciale addestrato in operazioni di peace-keeping – venne attaccata e distrutta da attentatori suicidi appartenenti alla cellula di al Qa'ida in Iraq. Nove episodi, nove storie esemplari di uomini in guerra che vengono inseriti e spiegati nel più vasto contesto storico e militare, prima di farli rivivere nei particolari, davanti agli occhi del lettore, attraverso i documenti e le memorie dei protagonisti. Battaglie vinte e perdute, ma sempre combattute con spirito di sacrificio e senso dell'onore da soldati italiani il cui ricordo può insegnare molto alle nostre generazioni più fortunate, che possono godere, anche grazie a loro, dell'inestimabile dono della pace.

Lo specchio si fa verde in primavera

Selina Sen

Neri Pozza

Prezzo – 18

Pagine – 384

È il 1984 a New Delhi, e la città è scossa dalle violenze anti-Sikh dopo l'assassinio di Indira Gandhi.
Nella famiglia di Chhobi e Sonali, tuttavia, un piccolo clan di bengalesi rifugiatisi a Delhi a seguito della partizione dell'India, tutto sembra seguire il corso ordinario delle cose. La bella Sonali si è appena vestita e come sempre ha scelto d'istinto ciò che le dona di più: le tinte capaci di accenderle riflessi dorati sulla pelle e di esaltare l'ambra liquida dei suoi occhi. Chhobi, sua sorella, una ragazza sensibile e intelligente che non bada molto alle apparenze, non può fare a meno di guardarla ammirata. Dida, la nonna indomabile che tiene unita la famiglia a dispetto di tutte le avversità, i lunghi capelli sciolti intorno al viso in una serie di riccioli umidi, intona la sua preghiera mattutina con i più disparati nomi di Krishna. Dadu, il nonno, siede già da qualche ora sulla vecchia seggiola di vimini e, mentre si accarezza la cisti sul mento, continua a sognare la sua terra, i fiumi perduti della sua giovinezza. Ma, la madre, si aggira già per la casa col volto di chi è in lotta perenne con la solitudine dopo essere rimasta vedova a trent'anni. Tutto sembra uguale a ieri e all'altroieri, ma tutto non lo è più. Come la città fuori, anche il piccolo continente della famiglia di Dida è scosso dalla tempesta. Sonali, sempre più insofferente alle tradizioni, si è innamorata di un punjabi che, con le sue giacche troppo attillate e i profumi troppo forti, appare fatuo e vanesio agli occhi di Chhobi. Scoppiano i conflitti, nel seno della famiglia, tra Sonali sempre più proiettata verso l'Occidente e sua sorella Chhobi, in bilico tra modernità e tradizione, tra le due figlie e la madre. In gioco è l'erosione graduale degli antichi valori, l'accettazione delle nuove identità e, per il nonno, l'ardua idea che Delhi sia la sua nuova terra.

Le tartarughe tornano sempre

Enzo Gianmaria Napolillo

Feltrinelli

Prezzo – 15

Pagine – 224

Salvatore è nato quando in pochi conoscevano il nome della sua isola: un luogo di frontiera posto alla fine del mondo, con il mare blu e la terra arsa dal sole. È cresciuto sulle barche, vicino alle cassette di alici, con lo sguardo nell'azzurro, sopra e intorno a lui. Forse è lì che tutto è cominciato, tra ghirigori nell'acqua e soffi nel vento. Di sicuro è lì che ha conosciuto Giulia, anche se lei vive a Milano con i genitori emigrati per inseguire lavoro e successo. Da sempre Giulia e Salvatore aspettano l'estate per rivedersi: mani che si intrecciano e non vogliono lasciarsi, sussurri e promesse. Poi, d'inverno, tante lettere in una busta rosa per non sentirsi soli. Finché, una mattina, nell'estate in cui tutto cambierà, Giulia e Salvatore scoprono il corpo di un ragazzino che rotola sul bagnasciuga come una marionetta e tanti altri cadaveri nell'acqua, affogati per scappare dalla fame, dalla violenza, dalla guerra. Gli sbarchi dei migranti cominciano e non smettono più. L'isola muta volto, i turisti se ne vanno, gli abitanti aiutano come possono. Quando Giulia torna a Milano, il filo che la lega a Salvatore si allenta. La vita non è più solo attesa dell'estate e amore sincero, corse in spiaggia e lanterne di carta lanciate nel vento in una notte stellata. La vita è anche uno schiaffo, un risveglio, la presa di coscienza che al mondo esistono dolore e differenze. Una scoperta che travolge i due ragazzi e che darà valore a tutte le loro scelte, alla loro distanza e alla loro vicinanza. Giulia e Salvatore ora ne sono sicuri. L'isola è di chi rimane e di chi arriva. Non di chi se ne va. Non di chi dimentica.

Le vie del vino

Jonathan Nossiter

Einaudi

Prezzo 16

Pagine 244

Un viaggio d'amore nei vitigni, le cantine e le enoteche del mondo. Un grido di ribellione contro il conformismo dei sapori. Per l'unicità e la poesia del vino e della terra. L'inizio è una bottiglia misteriosamente difettosa in un'enoteca di Parigi. Per capirne la ragione, Nossiter visita le cantine più rinomate di Borgogna e i vitigni più rigogliosi del Brasile, incontra vecchi contadini, affascinanti sommelier e giovani enologi. E riflette, parlando di cinema, arte e letteratura, senza mai smettere di assaporare e conoscere. La scoperta finale è che anche il vino subisce ovunque, nel mondo, un potente processo di omologazione. Un rischio politico poiché nel vino c'è tutto: la mano e il sudore, il sole, l'acqua e la terra, il piacere e il lavoro dell'uomo.