

## Edizione di mercoledì 30 marzo 2016

### AGEVOLAZIONI

#### [Trasformazione agevolata: esistono ipotesi elusive?](#)

di Fabio Garrini

### DICHIARAZIONI

#### [Appuntamento raddoppiato con la precompilata](#)

di Alessandro Bonuzzi

### FISCALITÀ INTERNAZIONALE

#### [Quando l'Ivie è sostitutiva dell'Irpef](#)

di Sandro Cerato

### AGEVOLAZIONI

#### [Acquisto o costruzione di abitazioni destinate alla locazione – I parte](#)

di Luca Mambrin

### IMPOSTE SUL REDDITO

#### [L'ambito soggettivo della cedolare secca](#)

di Leonardo Pietrobon

### BACHECA

#### [Cos'è il trust e a cosa serve – Seminario di specializzazione](#)

di Euroconference Centro Studi Tributari

## AGEVOLAZIONI

---

### **Trasformazione agevolata: esistono ipotesi elusive?**

di **Fabio Garrini**

In questi mesi si dibatte molto sui nuovi istituti agevolativi introdotti dalla legge di stabilità 2016 per la **fuoriuscita dei beni dalla sfera dell'impresa**. Accanto al provvedimento "principe" previsto a favore delle società, ossia l'assegnazione, sempre più viene **apprezzata la soluzione della trasformazione agevolata**: in molti casi, anziché trasferire i beni alla sfera personale dei soci, può essere utile mantenere un veicolo societario, perché più funzionale alla gestione dell'immobile (o degli immobili).

Vi è inoltre un vantaggio non trascurabile: la società trasformata **mantiene il periodo di possesso** maturato in capo al soggetto trasformando, consentendo di evitare, in molti casi, la tassazione ai sensi dell'art. 67 TUIR in sede di successiva **cessione dell'immobile**. Ma questa soluzione può nascondere profili di **elusività**?

#### **Trasformazione agevolata in società semplice**

La trasformazione in **società semplice** (al pari della cessione o dell'assegnazione) comporta il **realizzo** di una plusvalenza quale destinazione del bene a finalità estranea all'attività dell'impresa. Sul punto si era infatti espressa l'Agenzia delle Entrate nella C.M. 157/E/1997, affermando che la trasformazione è un'operazione neutra in quei casi in cui "entrambi i soggetti che partecipano alla detta operazione" svolgono attività d'impresa, con questo intendendo che la **neutralità** risultava subordinata alla necessità che una **società commerciale si trasformasse in altra società commerciale**. Nel caso esaminato dal documento di prassi, invece, di trasformazione da società di persone (ma il medesimo principio vale anche se a trasformarsi è una società di capitali) in società semplice, si verifica il passaggio da un soggetto esercente attività d'impresa ad un altro che non svolge tale attività, con la conseguenza che **la trasformazione comporta il realizzo di plusvalenze** in relazione ai beni posseduti al momento in cui viene realizzata l'operazione.

#### **Profili di elusività**

Poniamoci quindi il dubbio precedentemente anticipato: quali possono essere le conseguenze derivanti da **una cessione di un bene nell'immediatezza della trasformazione**. Poiché con la trasformazione si mantiene l'anzianità di detenzione del bene in possesso, se l'immobile

ceduto è posseduto dalla società da oltre un quinquennio, non si viene a generare **alcun prelievo**. La società semplice, infatti, in sede di cessione del bene, produce **redditi diversi** ai sensi dell'art. 67 TUIR; pertanto, se una società oggi volesse cedere un immobile a terzi, anziché tassare la corrispondente plusvalenza, potrebbe trasformarsi in società semplice applicando l'agevolazione, per poi cedere il bene al terzo compratore senza alcun ulteriore prelievo.

Proviamo ad analizzare la tenuta dell'operazioni in relazione alla nuova disciplina che regolamenta l'abuso del diritto: l'articolo 10-bis comma 2 lett. a) prevede che sono *"operazioni prive di sostanza economica i fatti, gli atti e i contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali. Sono indici di mancanza di sostanza economica, in particolare, la non coerenza della qualificazione delle singole operazioni con il fondamento giuridico del loro insieme e la non conformità dell'utilizzo degli strumenti giuridici a normali logiche di mercato"* Nemmeno aiuta il successivo comma 3 che stabilisce *"Non si considerano abusive, in ogni caso, le operazioni giustificate da valide ragioni extrafiscali, non marginali, anche di ordine organizzativo o gestionale, che rispondono a finalità di miglioramento strutturale o funzionale dell'impresa ovvero dell'attività professionale del contribuente."* Al limite potrebbe affermarsi l'esistenza di una **ragione non marginale extrafiscale** quando la società possiede altri beni oltre a quello oggetto di cessione, perchè la società è **destinata a sopravvivere** ancora per qualche tempo e, tra queste motivazioni, potremmo annoverare il venir meno degli **adempimenti contabili**.

Detta esimente non pare essere applicabile se viene ceduto l'unico immobile posseduto: perdere gli adempimenti contabili per i pochi giorni, è un vantaggio innegabilmente del tutto **marginale**.

Peraltro il precedente comma 2 alla lettera b) afferma come costituiscano *"vantaggi fiscali indebiti i benefici, anche non immediati, realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario."*

Quindi, quali sono le finalità della norma? L'obiettivo delle disposizioni in commento è quello di favorire la **fuoriuscita** dei beni dalla sfera dell'impresa, al fine di evitare le problematiche di **non operatività**; come si legge nella relazione illustrativa *"Pertanto, in attesa che l'intera disciplina delle società non operative sia ripensata, o quanto meno che i coefficienti dei ricavi minimi e di redditività previsti dalla legge 724 del 1994 (coefficienti, come detto, non più sostenibili dagli attuali tassi di crescita dell'economia italiana) siano rivisti, contestualizzandone la misura alle attuali condizioni di mercato, si offre alle società non operative l'opportunità (assegnazione ai soci o anche trasformazione in società semplice) per estromettere dal regime di impresa – a condizioni fiscali meno onerose di quelle ordinariamente previste – quegli immobili per i quali ad oggi non si presentano condizioni di impiego mediamente profittevoli."*

Quindi non si intende in generale agevolare la cessione degli immobili, ma solo la loro fuoriuscita dal perimetro dell'impresa. Anzi, la norma pone **ben precisi paletti per evitare che possano utilizzarsi gli istituti per agevolare una cessione a terzi**. Da notare, infatti, che la L.

208/2015 consente di applicare la trasformazione agevolata in società semplice solo nel caso in cui **tutti i soci**, tali al momento della decisione (ossia al momento della trasformazione), **possedevano già tale qualifica alla data del 30 settembre 2015**; l'ingresso di nuovi soci in data successiva preclude l'utilizzo della agevolazione. Questo proprio **per evitare che possa essere in alcun modo sfruttata l'agevolazione per agevolare il trasferimento a favore di terzi**.

**Se la società si trasforma beneficiando dell'agevolazione e, nel breve periodo, viene ceduto l'immobile**, pare innegabile che vi siano gli estremi a favore dell'Agenzia delle Entrate per censurare l'operazione quale **abuso del diritto** in forza della previsione contenuta nell'articolo 10-bis L. 212/2000.

## DICHIARAZIONI

---

### **Appuntamento raddoppiato con la precompilata**

di Alessandro Bonuzzi

Con un [comunicato stampa](#) di ieri l'Agenzia delle entrate ricorda l'appuntamento con la **dichiarazione precompilata**, disponibile *on line* a partire dal prossimo **15 aprile** nelle due versioni: **730 e Unico**.

I lavoratori dipendenti o i pensionati potranno trasmettere il modello 730, dopo averlo eventualmente integrato o modificato, dal 2 maggio al **7 luglio 2016**. Vale sempre la regola base. Qualora la precompilata venga accettata così com'è o modificata tramite un Caf o un professionista abilitato il dichiarante chiude la partita con il Fisco. Eventuali **controlli**, infatti, saranno effettuati nei confronti dell'intermediario.

Diversamente, i contribuenti che presenteranno il modello Unico, potranno trasmetterlo dal 2 maggio **fino al 30 settembre 2016**.

Il comunicato stampa fa sapere che un apposito applicativo farà da guida all'interno del sistema della precompilata **orientando** il cittadino sul modello che **maggiormente risponde al suo profilo**. A tal fine, gli saranno posti anche **alcuni quesiti specifici** in modo da chiarire a quale dichiarazione corrispondono maggiormente le sue caratteristiche.

Per l'**accesso diretto** ai modelli è necessario utilizzare le credenziali rilasciate dai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate compreso il codice Pin. Inoltre, è ancora possibile, per agevolare i cittadini che già dispongono del Pin dispositivo dell'Inps, un accesso attraverso il sito dell'Istituto.

Vi è poi una novità assoluta. Trattasi del nuovo **Sistema Pubblico di Identità Digitale** (SPID), che permette ai cittadini di accedere con credenziali uniche a tutti i servizi *online* delle pubbliche Amministrazioni e delle imprese aderenti. Chi vuole optare per questo nuovo sistema può richiedere l'identità digitale SPID già dallo scorso 15 marzo.

In alternativa all'accesso diretto, è sempre possibile delegare il proprio sostituto di imposta disponibile ad effettuare l'assistenza fiscale, un **Caf** o un **professionista abilitato**.

A detta dell'Ufficio, con l'entrata a regime del nuovo modello precompilato, la campagna **coinvolgerà potenzialmente 30 milioni di contribuenti** tra cui 20 milioni di 730 e **10 milioni di Unico**. Resterà da vedere, però, l'**attendibilità** dei dati proposti nei modelli dichiarativi.

Il sistema dispone di **numerose informazioni**. La dichiarazione precompilata, infatti, oltre a

basarsi sulle certificazioni dei sostituti d'imposta per redditi di lavoro dipendente e assimilati, pensioni e compensi per attività occasionali di lavoro autonomo, contiene anche le informazioni presenti in **Anagrafe tributaria** relative alle spese di **ristrutturazione edilizia** e di **risparmio energetico**.

Sul punto occorre, tuttavia, ricordare i chiarimenti forniti in occasione di **Telefisco 2016**, che senz'altro stridono con il termine precompilato. In particolare, l'Agenzia ha precisato che i dati relativi ai bonifici effettuati per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica **non saranno inseriti direttamente nella dichiarazione precompilata**, ma saranno riportati solo nel **foglio informativo** allegato alla dichiarazione, in modo che il contribuente possa **verificarli** e, qualora sia in possesso dei requisiti per fruire delle detrazioni, possa riportarli in dichiarazione dei redditi.

La ragione è che per beneficiare delle detrazioni previste per queste tipologie di spese sono previste **particolari condizioni soggettive e oggettive** che non emergono dalle informazioni trmesse dalla banche.

In pratica, il contribuente deve comunque assumersi l'**onere di validare i dati proposti dal sistema**.

A rigor di logica, questo **“inconveniente”** dovrebbe valere anche per gli **altri dati** relativi a oneri detraibili e deducibili sostenuti dai contribuenti e trasmessi al sistema che richiedono la verifica del rispetto di determinate condizioni per validare la fruizione del beneficio. Stiamo a vedere.

## FISCALITÀ INTERNAZIONALE

### **Quando l'Ivie è sostitutiva dell'Irpef**

di Sandro Cerato

Per l'Ivie, quale **imposta applicabile agli immobili detenuti all'estero ed a qualsiasi uso destinati**, vale lo stesso **effetto sostitutivo** dell'Irpef applicato in Italia con l'Imu.

Ai sensi del comma 15-ter, dell'articolo 19 D.L. 201/2011, infatti *“per gli immobili di cui al comma 15-bis (ossia gli immobili adibiti ad abitazione principale del soggetto passivo) e per gli immobili non locati assoggettati all'imposta di cui al comma 13 del presente articolo, non si applica l'art. 70 comma 2 del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni”*.

Tale previsione ha la funzione di **parificare integralmente l'Ivie sugli immobili esteri all'Imu** sugli immobili siti nel territorio nazionale, escludendo dall'imposizione ai fini reddituali in Italia, in via generale, i redditi dei fabbricati situati all'estero utilizzati come **abitazione principale** o, comunque, non locati.

A livello di prassi amministrativa, l'Agenzia delle entrate, con la **circolare n. 13/E/2013**, ha affermato che *“i redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero, mentre quelli relativi ai fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare **percepito** nel periodo di imposta, ridotto del 15 per cento a titolo di deduzione forfetaria delle spese”*.

Ne discende che la modalità di tassazione, nell'ipotesi di immobile locato, varia a seconda della **disciplina reddituale estera**.

In particolare:

- se il **canone di locazione non è soggetto ad imposta sui redditi nel Paese estero**, deve essere **dichiarato in Italia l'ammontare del canone di locazione percepito**, ridotto del 15 per cento, a titolo di deduzione forfetaria delle spese;
- se, al contrario, il **canone di locazione è assoggettato ad imposizione nello Stato estero**, in dichiarazione deve essere indicato l'**ammontare netto dichiarato all'estero** e, come disciplinato dall'articolo 165 del Tuir, al contribuente spetta il relativo **credito d'imposta**.

In merito, come precisato dall'Amministrazione finanziaria con le **circolari n. 5/E/2013 e 13/E/2013**, le disposizioni dell'articolo 70 del Tuir trovano applicazione con riferimento alla

parte del periodo di imposta in cui l'immobile è stato locato.

Infine si ricorda che sono **soggetti passivi** *l'vie le persone fisiche residenti* in Italia ed in particolare:

- il **proprietario**, ovvero il **titolare di un diritto reale**, su immobili situati fuori dall'Italia (eccezione fatta per il titolare della nuda proprietà);
- il **concessionario**, nell'ipotesi di concessioni di **aree demaniali**;
- il **locatario** per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Restano, pertanto, **escluse** dall'assoggettabilità all'imposta:

- le **persone giuridiche** (residenti o meno in Italia);
- le **persone fisiche** non residenti.

L'esclusione delle persone fisiche non residenti trae la sua *ratio* nel fatto che lo Stato italiano non ha potestà impositiva su detti soggetti.

## AGEVOLAZIONI

---

### **Acquisto o costruzione di abitazioni destinate alla locazione – I parte**

di Luca Mambrin

L'articolo 21 del D.L. 133/2014 ha introdotto, a decorrere dall'anno **2014**, una nuova **deduzione dal reddito complessivo nel caso di acquisto o costruzione di immobili abitativi da destinare alla locazione**.

Il **decreto ministeriale dell'8 settembre 2015**, pubblicato nella G.U. n. 282 del 3 dicembre 2015, ha reso operativa l'agevolazione disciplinandone le modalità di attuazione, mentre la recente **C.M. n. 3/E/2016** ha fornito chiarimenti in merito ad alcune questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri operatori.

In particolare l'agevolazione riguarda i soggetti privati ovvero **"le persone fisiche non esercenti attività commerciale"**, per:

- **l'acquisto**, dal **1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017** di unità immobiliari a destinazione residenziale di **nuova costruzione, invendute al 12 novembre 2014**, cedute da imprese di costruzione e da cooperative edilizie;
- **l'acquisto dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017** di unità immobiliari a destinazione residenziale **oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, o di restauro e di risanamento conservativo** di cui all'articolo 3 comma 1 lett. c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 cedute da imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie;
- **la costruzione**, da **ultimarsi entro il 31 dicembre 2017** di unità immobiliari a destinazione residenziale **su aree edificabili già possedute** dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori per cui prima del 12 novembre 2014 è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio.

Come precisato nell'articolo 1 del D.M. 8 settembre 2015 sono definite **invendute** le unità immobiliari che, alla data del **12 novembre 2014**:

- erano già **interamente o parzialmente costruite**;
- era stato **rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato**;
- era stato dato concreto avvio **agli adempimenti propedeutici all'edificazione** quali la convenzione tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento, ovvero gli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.

L'agevolazione viene riconosciuta ai

**soggetti titolari del diritto di proprietà** per l'acquisto di unità abitative per le quali è stato rilasciato **il certificato di agibilità o si sia formato il silenzio assenso** di cui all'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001, nel periodo ricompreso tra il **1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017**.

Come detto poi la deduzione spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per **prestazioni di servizi**, dipendenti da contratti d'appalto, **per la costruzione di una o più unità immobiliari a destinazione residenziale** su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Tali spese di costruzione devono essere **attestate** dall'impresa che esegue i lavori attraverso l'emissione delle relative fatture.

Nel caso quindi di costruzione di unità immobiliari su aree edificabili già possedute dal contribuente per fruire della deduzione in questione è necessario che:

- **le opere siano ultimate entro il 31 dicembre 2017;**
- **sia stato rilasciato il titolo abilitativo** edilizio comunque denominato **anteriormente alla data del 12 novembre 2014**;
- **le spese siano attestate** nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

Per usufruire della deduzione devono inoltre essere rispettate alcune condizioni, quali:

- l'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale, e **non classificata** o classificabile nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**;
- l'unità immobiliare **non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate E**, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- l'unità **immobiliare deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B**, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale;
- l'unità immobiliare acquistata deve essere destinata, **entro sei mesi dall'acquisto** o dal termine dei lavori di costruzione, **alla locazione per almeno otto anni** e purchè tale periodo abbia carattere continuativo; il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;
- il **canone di locazione non deve essere superiore** a quello indicato nella convenzione di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001, ovvero non deve essere superiore **al minore importo** tra il canone definito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 (**contratti a canone concordato**), e quello stabilito ai sensi dell'articolo 3, comma 114, della Legge n. 350/2003 (**contratti a canone speciale**);
- **non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e**

**locatario;**

- deve essere accertata l'esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate.

Verificate le condizioni previste la deduzione dal reddito complessivo spetta per un importo pari al **20%**:

- **del prezzo di acquisto dell'immobile** risultante dall'atto di compravendita o dall'ammontare delle **spese di costruzione** attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori **nel limite massimo complessivo pari ad euro 300.000**;
- **degli interessi passivi pagati nell'anno** dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

Viene inoltre prevista la possibilità di **cedere in usufrutto**, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, le unità immobiliari acquistate con tale agevolazione, a **soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale**, a condizione che venga mantenuto il vincolo alla locazione alle medesime condizioni stabilite dal comma 4, lettera e), del D.L. n. 133/2014 (relativo all'ammontare massimo del canone di locazione) e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalità stabilite dal medesimo comma 4, lettera e).

La deduzione è ripartita in **otto quote annuali di pari importo**, a partire dall'anno nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

## IMPOSTE SUL REDDITO

### ***L'ambito soggettivo della cedolare secca***

di Leonardo Pietrobon

Da un punto di vista soggettivo, sono **legittimati all'applicazione del regime della cedolare secca** esclusivamente le persone fisiche che detengono gli immobili nella c.d. "sfera privata" e locano gli stessi **senza che ciò costituisca l'esercizio di un'impresa o di una libera professione**. In altri termini, quindi, deve trattarsi di soggetti passivi Irpef che, in relazione alla locazione posta in essere, conseguano un **reddito fondiario**.

Sulla base di tali considerazioni, dettate dall'applicazione **dell'articolo 3 D.Lgs. n.23/2011**, la cedolare secca è **preclusa ai locatori di abitazioni che risultino soggetti passivi Ires**, come individuati dall'articolo 73 D.P.R. n. 917/1986, e quindi a:

- **società commerciali** a base capitalistica (spa, srl, sapa, società cooperative, società di mutua assicurazione, società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001, società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003) residenti in Italia ed aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- **enti commerciali**, diversi dalle società, nonché *trust*, residenti in Italia;
- **enti non commerciali**, diversi dalle società, nonché *trust*, residenti in Italia (anche se determinano l'imponibile come i soggetti Irpef);
- **società ed enti di ogni tipo, compresi i trust, non residenti in Italia.**

Nel corso di **Telefisco 2016** l'Agenzia ha confermato quanto già indicato con la **C.M. 26/E/2011**, secondo cui per l'applicazione della "cedolare secca" occorre porre rilievo anche **all'attività del conduttore**, restando **esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, ancorché detti immobili vengano utilizzati dal locatario per soddisfare le esigenze abitative** dei propri collaboratori o dipendenti.

A parere dell'Agenzia, quindi, la **finalità della locazione è irrilevante. Dal punto di vista soggettivo**, invece, risulta essere condizione **indispensabile la natura sia del locatore e sia del conduttore** che, come indicato nel citato documento di prassi e (ri)confermato nel corso di Telefisco, devono essere **due persone fisiche** che rispettivamente detengono e utilizzano **l'immobile abitativo per finalità abitative**. In altri termini, oltre al locatore, quale persona fisica (non imprenditore, professionista o artista) titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, deve assumere tale "condizione" anche il conduttore.

Peraltro, il **legame tra soggetto Irpef ed immobile rappresenta una condizione vincolante** per il

regime della cedolare secca; infatti, la **detenzione** dell'immobile che legittima il regime impositivo in commento può essere costituita:

- **dalla proprietà;**
- **da altro diritto reale di godimento diverso dalla proprietà**, come il diritto di usufrutto, il diritto d'uso, di abitazione e il diritto di enfiteusi.

Di conseguenza, **l'opzione per la cedolare secca non è esercitabile quando la veste di locatore è assunta da un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile** o dal titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (c.d. *dominus*); in questo caso, infatti, il reddito conseguito dal locatore non costituisce un reddito fondiario, bensì un reddito riconducibile alla categoria residuale dei **redditi diversi**.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, si riporta l'analisi di alcune **situazioni “tipiche”** di locazione nelle quali è esclusa l'applicazione del regime in commento.

#### Alcuni casi di esclusione dal regime della cedolare secca

<b>Sublocazione</b>	<p>In caso di sublocazione di immobili abitativi, <b>il reddito del (sub)locatore costituisce base imponibile Irpef ai sensi dell'articolo 67 co. 1 lett. h</b>, ed è determinato come differenza tra (articolo 71 co. 2 D.P.R. n. 917/86):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ammontare percepito nel periodo d'imposta (i corrispettivi incassati nel periodo d'imposta dal (sub)locatore, a fronte della sublocazione dell'immobile a terzi),</li> <li>• le spese specificamente inerenti (il canone di locazione corrisposto al proprietario dell'immobile dal contribuente che effettua la sublocazione, aumentato delle spese relative al contratto e di ogni altra spesa inerente).</li> </ul> <p>La fattispecie, non configurando il conseguimento di redditi fondiari, bensì di redditi diversi, <b>esula</b> dall'ambito di applicabilità della cedolare secca.</p> <p>L'unica eccezione riguarda le sublocazione a studenti universitari.</p>
<b>Immobili all'estero</b>	<p>La <b>locazione di abitazioni site all'estero non</b></p>

	<p><b>configura in capo al locatore</b> il conseguimento di un <b>reddito fondiario</b>, bensì di un <b>reddito rilevante ai sensi dell'articolo 67 co. 1 lettera f) D.P.R. n.917/86</b>, tant'è vero che tali redditi trovano collocazione nel quadro D del modello 730/2015.</p>
<b>Locatore comodatario</b>	<p>Con riferimento all'ipotesi del locatore che assume la qualifica di <b>comodatario</b>, si fa presente che <b>il regime della cedolare secca non può trovare applicazione</b>, in quanto, la <b>locazione è effettuata da un soggetto diverso dal citato “dominus”</b>. Infatti, nel caso in cui il locatore sia il comodatario, il reddito fondiario e? (figurativamente) conseguito dal proprietario (es. il comodante) e non dal titolare del mero diritto personale (es. comodatario).</p>

## BACHECA

---

### ***Cos'è il trust e a cosa serve – Seminario di specializzazione*** di Euroconference Centro Studi Tributari

La giornata si pone l'obiettivo di fornire una guida sugli aspetti generali dell'istituto del trust e sulla sua funzione, sia per i colleghi che hanno già esperienza in materia, che desiderano rafforzare le loro competenze, sia per quelli che invece si avvicinano adesso all'istituto e che lo considerano come una possibile opportunità professionale. Il corso è strutturato con un taglio estremamente operativo in modo da creare un link diretto tra le disposizioni regolatrici e le problematiche di ordine pratico, portando i partecipanti ad analizzare casi reali di utilizzo del trust.

## PROGRAMMA

### Cos'è il trust

- Lo sviluppo dei trust “interni” in Italia e il ruolo della Convenzione de L'Aja
- La necessità dell'individuazione di un interesse meritevole di tutela
- I “protagonisti” del trust: il disponente, il trustee, i beneficiari e il guardiano

### Come viene tassato il trust: la fiscalità indiretta

- L'imposizione indiretta nei diversi momenti della vita del trust
- L'esenzione per il passaggio di partecipazioni societarie
- Le regole per il computo delle imposte ipotecarie e catastali

### Come viene tassato il trust: la fiscalità diretta

- La determinazione del reddito “prodotto” dai beni in trust
- La distinzione tra trust opaco e trasparente
- La tassazione degli immobili disposti in trust e gli utili derivanti da società partecipate

### I “rischi” del trust

- Il trust interposto
- L'azione revocatoria e il “nuovo” articolo 2929 bis Cod. Civ.
- La sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte

## Il ruolo del professionista

- Il trust come opportunità professionale
- Il confronto con il cliente per la costruzione del trust “su misura” rispetto alle sue esigenze
- Gli utilizzi del trust

Il trust come strumento flessibile che consente di soddisfare le esigenze particolari di ciascun cliente

- Il trust per il passaggio generazionale
- Il trust nella crisi d'impresa
- Il trust per la tutela del soggetto disabile
- Il trust per uno scopo
- Esemplificazioni di trust fatti “male”

## CORPO DOCENTE

Sergio Pellegrino

Dottore Commercialista, Amministratore Consulta Trust Company