

**Edizione di mercoledì 29 giugno 2016**

## **FISCALITÀ INTERNAZIONALE**

[Strategie e condizioni economiche rilevanti nel transfer pricing](#)

di **Fabio Landuzzi**

## **ADEMPIMENTI**

[Fotovoltaico alla prova della normativa sugli imbullonati](#)

di **Alberto Rocchi**

## **ADEMPIMENTI**

[La solidarietà nei contratti di locazione](#)

di **Sandro Cerato**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

[La rivalutazione delle quote e le operazioni straordinarie](#)

di **Fabio Pauselli**

## **AGEVOLAZIONI**

[Gli immobili assegnabili in modo agevolato](#)

di **Leonardo Pietrobon**

## FISCALITÀ INTERNAZIONALE

---

### *Strategie e condizioni economiche rilevanti nel transfer pricing*

di **Fabio Landuzzi**

Accade talvolta che nell'ambito delle **verifiche fiscali** aventi per oggetto i **prezzi di trasferimento** applicati nelle **transazioni compiute fra parti correlate** – articolo 110, comma 7, del Tuir – vengano sollevate **contestazioni** aventi per oggetto **una singola transazione** che, osservata nella sua individualità, produce un **risultato inferiore** rispetto a quello che sarebbe altrimenti ritenuto congruo, od addirittura un **margine negativo**.

Prescindendo ovviamente dalle situazioni in cui vi siano altri sintomi od indicatori di vere **patologie della transazione**, questa situazione non è di per sé tale, e soprattutto non lo è in modo **acritico ed automatico**, da determinare l'esposizione dell'impresa che realizza la vendita a contestazioni fiscali che si sostanziano nell'**accertamento di un maggior valore normale** della transazione e quindi di un maggior profitto imponibile.

A questo riguardo, come esemplificato nel caso che ha costituito oggetto della **sentenza n. 56 del 9 maggio 2013 della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia**, è necessario considerare in modo opportuno, sia le **strategie perseguite dall'impresa**, sia le **condizioni economiche** in cui la transazione controllata ha avuto esecuzione.

In particolare, il caso di specie che è assai istruttivo in merito al tema qui affrontato, riguardava la **vendita di un composto chimico** effettuata da parte di un'impresa di produzione italiana ad altre imprese appartenenti allo stesso gruppo. Il **prezzo di vendita** di questo prodotto si era nel tempo ridotto sino a **non consentire** più la **copertura del costo pieno di produzione**, e quindi determinava un apparente **margine negativo** per l'impresa italiana. La fattispecie, colta nella sua individualità, era stata quindi oggetto di rilievo da parte dei verificatori i quali avevano applicato in modo automatico un **criterio di cost plus** per la determinazione di quello che, a loro avviso, sarebbe stato il **valore normale della transazione** se questa fosse stata eseguita fra parti indipendenti.

Queste le **considerazioni difensive** che sono state avallate dai Giudici milanesi e che appaiono estremamente istruttive per **un'analisi obiettiva** di casi tutt'altro che infrequenti nella realtà delle imprese.

- In primo luogo, la **vendita del prodotto** in verifica risentiva fortemente delle **oscillazioni del rapporto di cambio Euro / Dollaro**, il cui onere **non poteva essere automaticamente traslato** sul compratore mediante un diretto incremento del prezzo di vendita.
- Inoltre, dal punto di vista metodologico, non era corretto **applicare acriticamente un**

**metodo di cost plus** per testare la “correttezza” del prezzo di vendita, in quanto era dimostrato che lo stesso prodotto aveva formato oggetto di **offerte di vendita** rivolte alle consociate estere dell'impresa italiana da parte di **fornitori terzi** asiatici indipendenti a **listini inferiori** rispetto a quelli praticati dalla società italiana.

- **L'incremento dei costi fissi di gestione**, unitamente alle **condizioni economiche** negative che avevano particolarmente colpito quel prodotto, aveva sì impedito di conseguire margini di profitto per quella referencia, ma la società era riuscita in ogni caso a conseguire un **profitto complessivo** come poteva ricavarsi dal suo bilancio annuale. Tale fattore era quindi del tutto meritevole di attenzione, in quanto anche le **Linee Guida Ocse sui prezzi di trasferimento** riconoscono all'impresa la facoltà di adottare **strategie differenti per i propri prodotti**, anche nell'ottica di fronteggiare la concorrenza esterna. Quindi, la **strategia di lungo periodo dell'impresa** e le **condizioni economiche della transazione** sono elementi imprescindibili per compiere una obiettiva analisi di *transfer pricing*.
- Infine, assume rilevanza di assoluto pregio il cd. “**portfolio approach**” (di cui al par. 3.10 delle Linee Guida Ocse), ovvero la piena legittimità di un approccio aziendale che, nel determinare i prezzi di vendita dei prodotti, può anche prevedere il **sacrificio della marginalità** di una o più referenze, al fine di ottenere comunque un **adeguato e soddisfacente profitto** con riguardo al **complessivo portafoglio di prodotti** a disposizione.

## ADEMPIMENTI

---

### ***Fotovoltaico alla prova della normativa sugli imbullonati***

di **Alberto Rocchi**

La **circolare 27/E del 2016** interviene nuovamente sulla tematica degli impianti fotovoltaici alla luce delle modifiche apportate dal comma 22 dell'articolo 1 della Legge di Stabilità. Questa norma, nell'ambito degli interventi sui cosiddetti "**imbullonati**", ha previsto la possibilità, da parte degli intestatari catastali degli immobili a destinazione speciale e particolare censibili nelle categorie dei **Gruppi D e E**, di presentare atti di aggiornamento per la **rideterminazione della rendita catastale** degli immobili già censiti, al fine di escludere dalla stima "**macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo**".

Relativamente agli **impianti fotovoltaici**, la **circolare 2/E/2016** ha precisato che, tra gli elementi da escludere, rientrano gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici (ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni).

Giova ricordare che la **circolare 36/E del 2013** ha distinto gli impianti fotovoltaici in:

- **beni immobili**, quando iscrivibili nelle categorie catastali D/1 (opifici) o D/10 (immobili rurali) e quando posizionati su pareti o su un tetto oppure realizzati su aree di pertinenza comuni o esclusive di un fabbricato;
- **beni mobili** quando di modesta entità e soddisfano determinati requisiti di potenza.

A seguito dell'emanazione della norma della Stabilità citata, come integrata dalle istruzioni contenute nelle circolari 2/E e 27/E, per gli impianti classificabili come beni immobili, dal 1 gennaio 2016, vigono le seguenti **regole di classamento e valutazione**.

#### **a) Impianti "ancorati" su elementi strutturali di costruzioni** (solaio, coperture).

Sono iscrivibili autonomamente in catasto. Dal 1 gennaio 2016, devono essere considerate tra le componenti oggetto di stima l'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli e gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione, mentre sono esclusi gli *inverter* e i pannelli. È possibile richiedere una revisione del valore.

#### **b) Impianti "a terra".**

Sono iscrivibili autonomamente in catasto. Dal 1 gennaio 2016, devono essere considerate tra le componenti oggetto di stima, oltre al suolo su cui insistono, gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie quali recinzioni, platee

di fondazione, viabilità, eccetera, posti all'interno del perimetro dell'unità. La richiesta di revisione, nell'escludere dalla stima i pannelli e gli *inverter*, dovrebbe portare a una riduzione di valore molto consistente.

#### **c) Impianti architettonicamente "integrati".**

Non sussiste l'obbligo di accatastamento in via autonoma ma è necessario presentare una dichiarazione di variazione ai fini della rideterminazione della rendita della stessa unità immobiliare alla quale l'impianto risulta integrato quando quest'ultimo incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari o superiore al 15%. Come evidenziato dalla circolare 2/E/2016, i pannelli fotovoltaici sono esclusi dalla stima catastale a meno che non siano integrati sui tetti o sulle pareti e che non possano essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete su cui sono connessi.

#### **d) Impianti realizzati su edifici e su aree di pertinenza comuni o esclusive di fabbricati o unità immobiliari.**

Non sussiste l'obbligo di accatastamento in via autonoma ma, ove tali installazioni siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite in Catasto nei gruppi D e E, sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale (secondo le regole di cui al punto precedente), ne incrementano il valore di una percentuale pari al 15%.

Il nuovo quadro normativo, richiede in molti casi un **adeguamento delle rendite attribuite in sede di classamento originario**, vigenti le regole ante Stabilità 2016. Ad esempio, nei casi C) e D), ove nella stima non siano più da includere i pannelli e gli *inverter*, si avrà una **sensibile riduzione** dei valori originari. Singolare è poi il caso B) degli impianti a terra: nella stima della rendita con le regole ante Stabilità, si sono senz'altro considerati anche i pannelli e gli *inverter* mentre oggi, a seguito della revisione, considerando soltanto il suolo e gli elementi "di servizio", si potrebbe arrivare quasi all'azzeramento.

Infine, si ricorda che per gli immobili censiti nelle categorie D/10 (**fabbricati rurali**), la rendita, ancorché calcolabile con le stesse regole, non è di fatto utilizzabile fin quando il bene, in quanto rurale, è asservito a un fondo il cui valore include anche quello del fabbricato.

## ADEMPIMENTI

---

### ***La solidarietà nei contratti di locazione***

di **Sandro Cerato**

In merito alla disciplina riguardante gli obblighi di registrazione del contratto di locazione immobiliare, il **locatore** ha l'obbligo, ai sensi dell'articolo 13, primo comma, della Legge 431/1998, come riformulato con l'articolo 1, comma 59, della Legge di stabilità 2016, di **registrare il contratto di locazione nel termine perentorio di 30 giorni**, decorrente dalla data di stipula del contratto stesso.

Inoltre, **entro i successivi 60 giorni**, deve dare **“documentata comunicazione” dell'avvenuta registrazione** del contratto:

- al conduttore;
- all'amministratore del condominio (affinché possa aggiornare la c.d. “anagrafe condominiale” prevista dall'articolo 1130, numero 6, del codice civile).

Nel caso in cui il locatore non provveda a compiere questi doveri, in merito alla registrazione dei contratti di locazione, c'è **solidarietà**:

- **tra locatore e conduttore**, se il contratto è stato stipulato senza l'intermediazione di agenti immobiliari;
- **tra locatore, conduttore e agente**, se il contratto è stato concluso grazie all'intervento dell'agente immobiliare.

Infatti, come evidenziato dall'Agenzia delle entrate, con la **circolare n. 27/E/2016**, la modifica normativa, introdotta dalla Legge di stabilità per il 2016, non ha variato la disciplina fiscale prevista dagli articoli 10 e 57 del D.P.R. 131/1986 in materia di imposta di registro per la registrazione dei contratti di locazione.

Pertanto, **l'obbligo di richiedere la registrazione** del contratto rimane a carico di **entrambe le parti (locatore e conduttore)**, nell'ipotesi di contratti di locazione redatti nella forma di **scrittura privata non autenticata**.

Per di più detto obbligo grava anche in capo agli **agenti di affari in mediazione**, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, lett. d-bis), del D.P.R. 131/1986.

Dall'esame della disciplina, l'Agenzia delle entrate, nella circolare citata, afferma che *“la modifica operata con la legge di Stabilità 2016 non abbia innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione, come disciplinati dall'imposta di registro e, dunque, **restano obbligati**”*

*all'adempimento della registrazione ed al pagamento della relativa imposta oltre che il locatore anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della loro attività".*

Di conseguenza le **sanzioni** previste dall'articolo 69 del D.P.R. 131/1986, che variano dal 120 al 240 per cento dell'imposta dovuta o dal 60 al 120 per cento dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, trovano applicazione nei confronti dei soggetti obbligati alla registrazione.

Tali soggetti possono avvalersi dell'istituto del **ravvedimento operoso**, di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 472/1997, qualora ne ricorrano le condizioni.

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***La rivalutazione delle quote e le operazioni straordinarie***

di **Fabio Pauselli**

È tempo di rivalutazione delle quote, infatti, domani **30 giugno** scade il termine per il versamento dell'imposta sostitutiva dell'8%. Come noto la Legge di Stabilità 2016 ha riaperto i termini per effettuare le operazioni di **rivalutazione delle partecipazioni non negoziate** in mercati regolamentati possedute alla data del **1° gennaio 2016** e non in regime d'impresa.

I soggetti interessati da tale rivalutazione, in sede di vendita delle relative partecipazioni, possono assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il **valore alla data del 1° gennaio 2016 della frazione del patrimonio netto della società**, associazione o ente, determinato sulla base di **una perizia giurata di stima**, redatta da soggetti iscritti all'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, nell'elenco dei revisori legali e dai periti regolarmente iscritti alle Camere di Commercio, a condizione che il predetto valore sia assoggettato a **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura dell'8%**. Il versamento dell'imposta e la redazione della perizia (con annesso giuramento) devono avvenire al massimo entro domani (30 giugno): l'imposta può essere rateizzata fino a un massimo di 3 rate annuali di pari importo.

In questo caso, quindi, in ipotesi di successiva vendita delle quote rivalutate, la relativa plusvalenza soggiace ad un regime c.d. "sostitutivo" rispetto al tipico *capital gain* calcolato ex articolo 67 del Tuir; infatti, dal corrispettivo percepito dalla vendita si potrà sottrarre il valore di perizia al 1° gennaio 2016 e il costo effettivamente sostenuto dai vari titolari per la predisposizione della perizia.

È bene specificare che non è necessario che la perizia sia predisposta prima della stipula dell'atto di cessione, ma, come chiarito dalla stessa Agenzia delle entrate con la **circolare n. 47/E/2002**, è sufficiente che venga predisposta entro il termine di scadenza del 30 giugno.

I termini della rivalutazione impongono dei limiti temporali ben specifici: le partecipazioni da rivalutare devono essere **possedute alla data del 1° gennaio 2016**, pertanto, emergono delle problematiche in tutti quei casi in cui successivamente a tale data si pongano in essere delle **operazioni straordinarie**.

Si pensi al caso in cui, successivamente alla data del 1° gennaio, venga posta in essere un'operazione di fusione che interessi la partecipazione rivalutata. Ai sensi **dell'articolo 172, comma 3, del Tuir**, il cambio delle partecipazioni originarie non costituisce né realizzo né distribuzione di plusvalenze o di minusvalenze, né conseguimento di ricavi per i soci della società incorporata o fusa, mantenendo, quindi, il costo fiscale di quelle originarie. Pertanto è

indubbio che la **partecipazione rivalutata e poi oggetto di fusione mantenga il maggior valore attribuito in sede di perizia**, anche nel caso in cui ad essere rivalutate siano più partecipazioni relative a società successivamente incorporate nell'ambito dell'operazione di fusione.

Diversa potrebbe essere la problematica connessa con la cessione di quote parzialmente rivalutata a causa dei suddetti limiti temporali della norma. Si pensi al seguente caso: una persona fisica alla data del 1° gennaio 2016 detiene il 20% in una società a responsabilità limitata che procede a rivalutare e, successivamente, nell'aprile del 2016, rileva un ulteriore 50% della medesima società. In questo caso, l'ulteriore acquisizione del 50% non potrebbe entrare nell'ambito del procedimento di rivalutazione, non essendo posseduta alla data del 1° gennaio. Pertanto, ove si decidesse, ad esempio, di cedere nel corso del tempo il 60% delle proprie quote, ci si troverebbe a dover operare una "scissione" **del costo della partecipazione rilevante ai fini del calcolo della plusvalenza**: in sostanza per la **frazione di quote cedute oggetto di rivalutazione** il costo fiscale sarà formato dal valore periziato, per la restante parte, invece, si farà riferimento al **costo non rideterminato**.

E cosa succede nel caso in cui il **corrispettivo derivante dalla cessione di quote parzialmente rivalutate**, come nel caso suesposto, **venga rateizzato**? Sgombriamo subito ogni dubbio, **non è possibile imputare prioritariamente** ai corrispettivi percepiti per primi **la quota di partecipazione rivalutata**, piuttosto occorre **ripartire proporzionalmente**, in relazione a ciascuna rata di corrispettivo, i **relativi costi fiscali** (si veda **risoluzione n. 158/2008**).

Si prenda il seguente esempio. In data 16 giugno 2016 una persona fisica cede l'intera quota di partecipazione in una S.r.l., pari al 90% del capitale sociale, per il prezzo di euro 650.000, con le seguenti modalità:

- 500.000 euro alla stipula dell'atto di cessione quote;
- 150.000 euro in un'unica soluzione entro il 31/12/2017.

Il costo fiscale della partecipazione risulta così ripartito:

- il 60% del capitale sociale è stato rivalutato ad un valore di euro 594.000;
- il restante 30% non è stato rivalutato e ha un valore fiscale di euro 5.000.

Come noto **l'articolo 68, comma 7, lett. f), del Tuir**, stabilisce che *"nei casi di dilazione o rateazione del pagamento del corrispettivo, la plusvalenza e? determinata con riferimento alla parte di costo o valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alla somme percepite nel periodo d'imposta"*. Nella fattispecie in esame la partecipazione ceduta si compone di una parte il cui costo e? stato rideterminato e di una parte il cui costo e? rimasto quello sostenuto al momento della sottoscrizione delle quote.

In tal caso, il costo della partecipazione rilevante ai fini del calcolo della plusvalenza che concorre al reddito nel periodo d'imposta 2016 deve essere determinato in proporzione alla quota del corrispettivo percepito nel suddetto periodo, pari a euro 500.000 e corrispondente al

77% del corrispettivo complessivo. In sostanza, la plusvalenza relativa alla prima *tranche* di pagamento del corrispettivo e? determinata con riferimento al 77% del costo della partecipazione rideterminata, pari a euro 457.380, a cui va sommato il 77% del costo della partecipazione non rideterminato, pari a circa Euro 3.850. Nel calcolo della plusvalenza relativa alla seconda *tranche* di pagamento, relativa al periodo d'imposta 2017, si dovrà tener conto delle rimanenti quote di costo della partecipazione.

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Gli immobili assegnabili in modo agevolato***

di **Leonardo Pietrobon**

Dal punto di vista oggettivo, secondo quanto stabilito dal comma 115 dell'articolo 1 L. n. 208/2015 possono essere assegnati o ceduti in via agevolata **i beni immobili diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo**, del D.P.R. n. 917/1986, ovvero quelli *“utilizzati esclusivamente per l'esercizio [...] dell'impresa commerciale da parte del possessore”*. Di conseguenza, se l'immobile:

- **rientra nel concetto** di cui all'articolo 43, comma 2, D.P.R. n. 917/1986 **non risulta assegnabile in modo agevolato**;
- **non ricade nel concetto** di cui all'articolo 43, comma 2 D.P.R. n. 917/1986 **risulta assegnabile in modo agevolato**.

Il richiamo operato dal Legislatore all'articolo 43, comma 2, del D.P.R. n. 917/1986 di certo **non agevola l'individuazione dell'ambito oggettivo di applicazione** della norma agevolativa. Di conseguenza è necessario operare un'analisi di tipo “oggettivo” propedeutica all'applicazione delle disposizioni in commento.

Gli immobili di cui all'articolo 43, comma 2, D.P.R. n. 917/1986 sono **costituiti della categoria degli immobili strumentali per destinazione**, di cui fanno parte tutti gli immobili che sono di fatto utilizzati nell'esercizio dell'impresa commerciale.

È proprio **“l'utilizzo di fatto” l'elemento fondamentale e discriminante** per stabilire se **il bene possa essere oggetto di assegnazione agevolata**.

Dal punto di vista operativo, poi, rientrano nella categoria degli **immobili strumentali per natura gli immobili relativi ad imprese commerciali non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni** (articolo 43, comma 2, secondo periodo D.P.R. n. 917/1986) tipicamente:

- gli opifici,
- i negozi;
- gli alberghi;
- i ristoranti;
- e più in generale tutti gli immobili di categoria A/10 (uffici e studi privati), B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi), C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia), D (immobili a destinazione speciale) ed E (immobili a destinazione particolare).

Le due categorie degli immobili **strumentali per destinazione** e **strumentali per natura possono sovrapporsi** oppure **restare distinte**. In gran parte dei casi, si hanno immobili strumentali per natura e per destinazione (es. capannone industriale di proprietà utilizzato nell'attività produttiva); in questi casi prevale la strumentalità per destinazione, con la conseguenza che questi immobili non potranno essere estromessi dalla società con le agevolazioni della normativa che stiamo esaminando.

In altri casi le **due categorie restano distinte**. Si pensi ad un **immobile di categoria catastale A/2** (abitazione) che viene **adibito ad ufficio da un'impresa**, e quindi **"destinato" ad immobile strumentale** (immobile non strumentale per natura, ma solo per destinazione); oppure, viceversa, ad un **capannone non destinato all'esercizio dell'attività produttiva**, bensì locato a terzi (immobile strumentale per natura, ma non per destinazione).

In generale, gli immobili **locati a terzi, concessi in comodato** o comunque **non utilizzati direttamente** nell'attività produttiva, **non sono considerati strumentali** (per destinazione). Di conseguenza tali immobili risultano essere "estranei" all'attività d'impresa, al punto che producono, o potrebbero produrre, un reddito proprio ed autonomo.

Infine:

1. il richiamo operato all'articolo 43 porta a ritenere che **rientrano nella disciplina agevolativa** anche gli **immobili utilizzati promiscuamente** nell'attività dell'impresa. Secondo l'articolo 43, infatti, sono **strumentali per destinazione** gli immobili **utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa** commerciale da parte del possessore;
2. **rientrano** nella disciplina agevolativa, inoltre, gli immobili che non sono classificabili come strumentali: gli **immobili-merce** e gli **immobili-patrimonio**.

L'Agenzia delle entrate con la **circolare n. 26/E/2016** ha stabilito che **non rientrano nell'agevolazione**, e sono quindi considerati strumentali per destinazione, **gli immobili locati che fanno parte di complessi immobiliari** in relazione ai quali **si ponga in essere "un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso"**.

Si tratta di unità immobiliari che fanno parte di **villaggi turistici, centri sportivi, piscine, gallerie commerciali**, eccetera, per i quali la **locazione a terzi è funzionale all'erogazione dei servizi complementari**, per cui non si può ritenere che essa non sia parte dell'esercizio dell'attività produttiva. In altri termini, la locazione non rappresenta l'elemento fondamentale del rapporto economico, di conseguenza l'immobile – villaggio, centro sportivo, eccetera – non risulta assegnabile in modo agevolato, in quanto utilizzato direttamente dall'impresa.