

Edizione di giovedì 4 agosto 2016

AGEVOLAZIONI

[Immobili pertinenziali oggetto di assegnazione agevolata](#)

di Enrico Ferra

AGEVOLAZIONI

[Chiarimenti del Fisco sul bonus investimenti nel Mezzogiorno](#)

di Alessandro Bonuzzi

BILANCIO

[La bozza del nuovo OIC 28 sulle poste del patrimonio netto in bilancio](#)

di Luca Mambrin

IMPOSTE INDIRETTE

[La gestione di un B&B: aspetti contabili](#)

di Leonardo Pietrobon

IMPOSTE INDIRETTE

[Le agevolazioni fiscali per gli acquisti di immobili all'asta](#)

di Cristoforo Florio

SOLUZIONI TECNOLOGICHE

[Professionisti e LinkedIn: la foto di sfondo](#)

di Stefano Maffei

AGEVOLAZIONI

Immobili pertinenziali oggetto di assegnazione agevolata

di Enrico Ferra

La complessiva quantificazione degli **oneri tributari indiretti** in tema di assegnazione dei beni ai soci, come rilevato da più parti, passa dal corretto inquadramento dell'operazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, poiché da ciò dipende anche la determinazione dell'imposta di registro e delle imposte ipo-catastali.

In via preliminare, si osserva che la legge non ha previsto alcuna agevolazione in materia di **imposta sul valore aggiunto**; pertanto, l'operazione andrebbe valorizzata applicando le regole ordinarie.

A tal riguardo, si è evidenziato come il dell'Iva, nel caso di assegnazione, sia limitato a quei beni per i quali è stata operata, all'atto dell'acquisto, la **detrazione** dell'imposta: il regime Iva applicabile è, quindi, strettamente connesso alle modalità con cui l'immobile oggetto dell'assegnazione è stato originariamente acquisito dalla società, senza peraltro tenere conto dei passaggi intermedi derivanti da eventuali operazioni straordinarie; ciò in forza del principio (più volte ribadito dall'Agenzia delle entrate) di continuità dei diritti e degli obblighi Iva caratterizzante le operazioni di riorganizzazione societaria.

In particolare, nel caso in cui l'immobile sia stato acquisito detraendo l'imposta, l'operazione di assegnazione **ricadrà** nel campo di applicazione dell'Iva e costituirà un'operazione imponibile o esente a seconda dei casi; se, invece, non fosse stata operata per qualsiasi motivo la detrazione all'atto dell'acquisto, l'operazione sarebbe da considerare **esclusa** dal campo di applicazione dell'Iva.

Come evidenziato in due precedenti interventi (<http://www.ecnews.it/aspetti-iva-dellassegnaione-agevolata/> e <http://www.ecnews.it/il-trattamento-iva-in-sede-di-assegnazione-dellimmobile/>), la distinzione assume particolare rilievo per l'applicazione delle **altre imposte indirette** (registro, ipotecaria e catastale). Ciò in quanto:

- per le assegnazioni **escluse dal campo di applicazione Iva**, opera in ogni caso il principio di **alternatività** Iva-registro, con conseguente applicazione del registro proporzionale e delle ipo-catastali fisse in misura pari ad € 50 ciascuna;
- per le assegnazioni **rilevanti ai fini Iva** (imponibili o esenti) l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale varierà in funzione della tipologia del bene assegnato (abitativo o strumentale) e del regime Iva relativo.

Per quanto riguarda, invece, le eventuali operazioni di **manutenzione straordinaria**, di recupero o altri interventi che abbiano dato luogo a spese incrementative, per le quali l'imposta sia stata detratta negli ultimi dieci anni, sarà poi necessario che venga operata, all'atto dell'assegnazione, la **rettifica** della detrazione dell'imposta.

Un ulteriore aspetto da valutare in questo ambito è la considerazione di eventuali beni **immobili pertinenziali** strumentali (ad esempio *box* e cantine, rientranti nelle categorie C/6 e C/7), destinati al servizio di abitazioni oggetto di assegnazione ai sensi dell'articolo 817 del codice civile.

A tal riguardo, ci si chiede se il regime tributario applicabile a tali tipologie di immobili, che per particolari vincoli o per mere ragioni di opportunità non possono essere ceduti separatamente, sia strettamente connesso alle caratteristiche catastali ovvero si renda applicabile il medesimo trattamento riservato al bene principale.

Pur in assenza di chiarimenti, si ritiene che possano essere estese anche in questo ambito le indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate nella **circolare n. 12/E/2007**, secondo cui la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consenta di attribuire alla pertinenza la **medesima natura del bene principale**; ciò sempre che ovviamente ricorrono sia il requisito **oggettivo** (destinazione durevole e funzionale del bene a servizio o ornamento del bene principale) sia il requisito **soggettivo** (ossia la volontà del titolare del bene principale di porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale rispetto ad esso) e sempre che, comunque, il vincolo sia **esplicitato** nel relativo atto di cessione.

Al ricorrere di tutte le condizioni appena esposte, si ritiene verificato il **nesso pertinenziale** ed è possibile **estendere** alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per il fabbricato principale e ciò anche qualora i due immobili siano acquistati con atti separati.

Non bisogna dimenticare, d'altro canto, che l'applicazione alla pertinenza della medesima disciplina prevista per il bene principale non comporta in ogni caso il venir meno dell'**autonoma rilevanza fiscale** dell'operazione avente ad oggetto la pertinenza, rispetto alla quale – osserva l'Agenzia – devono essere verificati i presupposti oggettivi e soggettivi che determinano il trattamento fiscale in concreto applicabile all'operazione. Pertanto, ad esempio, l'assegnazione di un *box* destinato a pertinenza di un immobile abitativo sarà in concreto **esente** Iva solo se sono **decorsi cinque anni** dall'ultimazione della sua costruzione.

Per approfondire le problematiche relative all'assegnazione agevolata vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

Seminario di specializzazione

L'ASSEGNAZIONE, LA TRASFORMAZIONE E L'ESTROMISSIONE AGEVOLATA

Bologna Firenze Milano Padova Torino Verona



AGEVOLAZIONI

Chiarimenti del Fisco sul bonus investimenti nel Mezzogiorno

di Alessandro Bonuzzi

Con la **circolare n. 34/E** di ieri l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito al **credito d'imposta** previsto per le imprese che, a decorrere **dal 1° gennaio 2016** e fino **al 31 dicembre 2019**, effettuano **investimenti** in beni strumentali **nuovi** da destinare in strutture produttive ubicate nel **Mezzogiorno**.

Si ricorda che l'agevolazione è stata introdotta ad opera dell'**articolo 1, commi da 98 a 108, della L. 208/2015**.

Rientrano nel beneficio **tutti i soggetti titolari di reddito d'impresa**, indipendente dalla veste giuridica attraverso cui operano, che effettuano nuovi investimenti – negli esercizi **2016, 2017, 2018 e 2019** per i soggetti solari – destinati a stabilimenti situati nelle zone assistite delle regioni **Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Molise, Sardegna e Abruzzo**.

Rimangono, tuttavia, **escluse** dal **bonus fiscale**:

- le imprese che operano nei **settori** dell'industria siderurgica, carbonifera, della costruzione navale, delle fibre sintetiche, dei trasporti e delle relative infrastrutture, della produzione e della distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche, nonché nei settori creditizio, finanziario e assicurativo;
- le **imprese in difficoltà**. A tal fine si deve far riferimento alla definizione fornita dagli *"Orientamenti sugli aiuti di Stato per il salvataggio e la ristrutturazione di imprese non finanziarie in difficoltà"* di cui alla comunicazione della Commissione europea 2014/C 249/01 del 31 luglio 2014.

Sono agevolabili gli investimenti in **macchinari, impianti e attrezzature** relativi:

- alla creazione di un **nuovo stabilimento**;
- all'**ampliamento** della capacità produttiva di uno stabilimento esistente;
- alla **diversificazione** della produzione di uno stabilimento per ottenere **prodotti prima mai fabbricati**;
- a un cambiamento fondamentale del **processo produttivo** complessivo di uno stabilimento esistente.

Occorre poi tener conto che, per le **grandi imprese** che effettuano investimenti in Molise, Sardegna e Abruzzo, nelle zone ammissibili agli aiuti a finalità regionale, il beneficio spetta solo se la spesa è destinata a una **nuova attività economica**.

Inoltre, e questo vale in generale, i **beni** per essere agevolabili devono caratterizzarsi per il requisito della **“strumentalità”** rispetto all’attività esercitata dall’impresa beneficiaria del credito d’imposta, nonché per il fatto di essere **nuovi** (quindi non devono essere già utilizzati).

Il credito d’imposta compete in misura diversa in funzione della **dimensione aziendale**; in particolare, spetta:

- nella misura massima del **20% per le piccole imprese**;
- nella misura del **15% per le medie imprese**;
- nella misura del **10% per le grandi imprese**.

In relazione ai criteri rilevanti per definire la dimensione dell’impresa, occorre far riferimento ai **parametri** dettati dalla Commissione europea e riassunti nella tabella seguente.

Dipendenti	Piccola impresa	Media impresa	Grande impresa
	Meno di 50	Meno di 250	Da 250



BILANCIO

La bozza del nuovo OIC 28 sulle poste del patrimonio netto in bilancio

di Luca Mambrin

A seguito delle **novità** introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, che ha attuato la Direttiva 2013/34/UE, l'Organismo italiano di contabilità ha pubblicato la versione aggiornata (in bozza ed in consultazione fino al 31 agosto) dell'**OIC 28** dedicato alla **rilevazione in bilancio** delle poste del **patrimonio netto**.

Le principali **modifiche** apportate al principio contabile OIC 28 hanno riguardato **l'eliminazione di quei passaggi non strettamente pertinenti** alla redazione del bilancio e una **sostanziale riorganizzazione e revisione** degli aspetti contabili rimanenti relativi prevalentemente alla classificazione e contenuto delle voci di patrimonio netto e alla rilevazione e movimentazione delle voci di patrimonio netto in occasione di operazioni tra società e soci.

Le operazioni tra società e soci possono infatti far sorgere **dei crediti o dei debiti** verso gli stessi. La società iscrive un **credito** verso soci quando i soci assumono **un'obbligazione nei confronti della società** (ad esempio, quando il socio sottoscrive un aumento di capitale sociale); mentre iscrive **un debito verso soci quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci** (ad esempio, quando l'assemblea dei soci delibera la riduzione del capitale sociale per recesso di un socio). Nella bozza del nuovo OIC viene poi riportato un **elenco non esaustivo delle principali operazioni tra società e soci**, ed i relativi **effetti contabili**, quali ad esempio, l'aumento di capitale sociale attraverso conferimenti in denaro o a seguito della conversione di un prestito obbligazionario convertibile, o i casi di riduzione del capitale sociale per recesso del socio, per morosità del socio o in caso di mancato rispetto in tema di acquisto di azioni della controllante.

Ulteriore **novità** contenuta nella bozza del nuovo OIC 28 riguarda l'inserimento nelle voci che compongono il patrimonio netto della "Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi" (**A.VII**) che accoglie le **variazioni di fair value** degli **strumenti finanziari** derivati generate nell'ambito **di coperture di flussi finanziari attesi**.

Come previsto dall'articolo 2426, comma 1, numero 11-bis, del codice civile: "*le riserve di patrimonio che derivano dalla valutazione al fair value di derivati utilizzati per la copertura di flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel computo del patrimonio netto* per le finalità di cui agli articoli 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 e, se positivi, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite".

Per l'**iscrizione e la movimentazione** di tale riserva viene dedicato un principio contabile dall'OIC denominato “*Strumenti finanziari derivati*”.

Nella bozza della nuova versione dell'OIC 28 viene proposta una **tabella** da riportare in nota integrativa in riferimento alle informazioni da fornire, ai sensi del numero *quater* dell'articolo 2427-*bis* comma 1 del codice civile, sulla **riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi**.

All'inizio dell'esercizio precedente	Incremento per variazione di <i>fair value</i>	Decremento per variazione di <i>fair value</i>	Rilascio a conto economico	Rilascio a rettifica di attività/passività	Effetto fiscale differito	Alla chiusura dell'esercizio precedente
All'inizio dell'esercizio corrente	Incremento per variazione di <i>fair value</i>	Decremento per variazione di <i>fair value</i>	Rilascio a conto economico	Rilascio a rettifica di attività/passività	Effetto fiscale differito	Alla chiusura dell'esercizio corrente

La nuova versione dell'OIC 28 recepisce anche **le novità legislative** relative all'articolo 2357-*ter* del codice civile, ai sensi del quale **le azioni proprie non sono più iscritte nell'attivo patrimoniale** della società con contropartita una riserva indisponibile di patrimonio netto, ma **direttamente a riduzione del patrimonio netto attraverso una riserva negativa**, la “*Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio*” (voce A.X).

Pertanto, nella nuova versione dell'OIC 28, **l'acquisto** (e **la vendita**) di azioni proprie è considerato come un **decremento (o incremento) di patrimonio netto**.

Nel caso in cui l'assemblea decida di **annullare** le azioni proprie in portafoglio, la società, a seguito della delibera assembleare, deve **stornare** la **voce A.X “Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio”** e contestualmente **ridurre il capitale sociale per il valore nominale delle azioni annullate**. L'eventuale differenza tra il valore contabile della riserva e il valore nominale delle azioni annullate è **imputata ad incremento o decremento del patrimonio netto**.

Nel caso in cui l'assemblea decida di **alienare** le azioni proprie, l'eventuale **differenza** tra il valore contabile della voce A.X “*Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio*” e il **valore di realizzo** delle azioni alienate deve essere imputata ad **incremento o decremento di un'altra voce del patrimonio netto**.

Poiché con riferimento alle azioni proprie non è stata prevista una disciplina transitoria, le novità del D.Lgs. 139/2015 vanno applicate anche alle operazioni già in essere al **1° gennaio 2016**, i cui effetti sono quindi da rilevare retroattivamente ai sensi **dell'OIC 29**.

Per approfondire i nuovi OIC vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

Master di specializzazione
**NUOVI PRINCIPI CONTABILI OIC E
LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.LGS. 139/2015**

IMPOSTE INDIRETTE

La gestione di un B&B: aspetti contabili

di Leonardo Pietrobon

In un [precedente intervento](#) sono stati trattati gli **aspetti fiscali** relativi alla gestione di un B&B arrivando alla conclusione, confermata peraltro dalla **circolare della Fondazione Nazionale dei Commercialisti del 15.6.2016**, che tutto **dipende** dalle **modalità di esercizio** dell'attività di B&B.

Il **Codice del turismo** specifica che i *bed and breakfast*, affinché continuino ad essere considerati **strutture extra alberghiere**, possono essere gestiti da privati unicamente in forma "**non imprenditoriale**" (articolo 12, comma 3, del Codice del turismo), posto che qualora vengano organizzati in forma imprenditoriale e gestiti "*in modo professionale*" devono essere considerate "**strutture alberghiere e para-alberghiere**" (articolo 9 del Codice del turismo).

Dal punto di vista fiscale, quindi, la gestione di un B&B **nasce come un'attività d'impresa "occasionale"** che comporta il conseguimento di un **reddito di natura diversa**, ex articolo 67 D.P.R. n. 917/1986.

Su tale questione, **l'Amministrazione finanziaria, con la R.M. n. 180/1998**, ha chiarito che **l'occasionalità** della prestazione potrebbe emergere dall'obbligo di **residenza dei proprietari nell'immobile locato**. Tale dato, infatti, dovrebbe far presumere un utilizzo prevalente dell'immobile per **scopi familiari e non commerciali**, con la conseguente esclusione dal novero delle attività rilevanti ai fini dell'articolo 55 D.P.R. n. 917/1986.

Richiamando sempre alcune indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la **R.M. n. 550326/1988**, è quindi corretto sostenere che **l'occasionalità di una prestazione** è ravvisabile quando l'attività è realizzata in modo accidentale o sporadico, senza che sia stata predisposta alcuna specifica organizzazione per realizzarla. In sostanza, "i requisiti, caratterizzanti la disposizione in esame, di "**professionalità e abitualità**" sussistono ogni qualvolta un soggetto ponga in essere con regolarità, sistematicità e ripetitività una pluralità di atti economici coordinati e finalizzati al conseguimento di uno scopo. In altri termini, i cennati presupposti non si realizzano solo nei casi in cui vengono posti in essere atti economici in via meramente occasionale".

Dal punto di vista "**contabile**", qualora l'attività commerciale venga svolta **in modo occasionale**, i proventi derivanti dalla gestione del B&B **costituiscono redditi diversi che vanno determinati**, secondo quanto stabilito dagli articoli 67, comma 1, lett. i), e 71, comma 2, del D.P.R. n. 917/1986, come **differenza fra l'ammontare dei corrispettivi delle prestazioni di alloggio percepiti e le spese sostenute inerenti la loro produzione**.

Di conseguenza si può affermare che **gli adempimenti “contabili”** previsti per i B&B “saltuari” (al netto di quelli amministrativi previsti dalla normativa regionale) **si esauriscono in una perfetta coincidenza con gli adempimenti fiscali di cui all'articolo 67, comma 1, lettera i), D.P.R. n. 917/1986**, che possono riassumersi:

- **nell'emissione di una quietanza di pagamento**, di cui un esemplare da rilasciare al cliente e uno da conservare ai fini dichiarativi;
- **nell'applicazione di una marca da bolla da € 2,00** per ogni “ricevuta di pagamento”, nel caso in cui la stessa sia di importo superiore ad € 77,47.

Parimenti, il gestore di un B&B deve **procurarsi e conservare la documentazione concernente le spese effettuate**, come fatture, scontrini, bollette e ogni altro documento funzionale allo scopo; il tutto tenendo ben presente che la sua attività non deve essere svolta in modo continuativo, onde evitare l'attrazione nella sfera imprenditoriale con necessaria **apertura della partita Iva**.

Con riferimento alle c.d. spese inerenti, è utile richiamare che sono qualificabili come tali tutte quelle che si rendono inevitabili per lo svolgimento dell'attività (comma 2, articolo 71, Tuir), come ad esempio:

- **approvvigionamento di generi alimentari;**
- **materiale per la pulizia e suoi addetti;**
- **utenze domestiche.**

Per approfondire le problematiche relative ai B&B vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

The graphic features a blue header bar with white text. Below it, a white banner contains the title 'LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI BED & BREAKFAST E DELLE CASE VACANZA'. At the bottom of the banner, seven cities are listed: Latina, Modena, Napoli, Palermo, Pisa, Rimini, and Venezia. To the right of the banner is a blue double-headed arrow icon.

IMPOSTE INDIRETTE

Le agevolazioni fiscali per gli acquisti di immobili all'asta

di Cristoforo Florio

L'articolo 16 del D.L. n. 18/2016, convertito dalla L. n. 49/2016, ha introdotto un regime di notevole favore per gli **acquisti di immobili all'asta** ma, ad oggi, lo sconto fiscale è previsto solo fino al 31 dicembre 2016.

L'agevolazione consiste nella possibilità di corrispondere le **imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa** (€ 200 ciascuna) relativamente agli acquisti di immobili perfezionati nell'ambito di una **procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare** oppure **nell'ambito di una procedura fallimentare**.

In mancanza di tale agevolazione, l'acquirente dell'immobile all'asta sarebbe stato tenuto al pagamento dell'imposta di registro nella misura del 9% da applicarsi sul valore dell'immobile fiscalmente rilevante, unitamente alle imposte ipo-catastali in misura fissa di € 50, ordinariamente dovute per gli acquisti di "seconde case" o di immobili "commerciali".

Preliminarmente all'analisi della nuova agevolazione si vuole in questa sede evidenziare che, in relazione al concetto di "valore fiscalmente rilevante" per gli acquisti all'asta, la sentenza n. 6/2014 pronunciata dalla Corte Costituzionale, poi recepita dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/2014, ha esteso il **criterio di determinazione della base imponibile del "prezzo valore"** (consistente nella quantificazione della base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro e ipo-catastali in misura pari al valore catastale dell'immobile piuttosto che in misura pari al prezzo di compravendita) anche ai trasferimenti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze **avvenuti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto**.

Passando all'esame della "tassa piatta" per gli immobili venduti all'asta va specificato che le procedure interessate sono quelle di **espropriazione immobiliare** di cui al libro III, titolo II, capo IV del codice di procedure civile, o delle **procedure di vendita** di cui all'articolo 107 del R.D. n. 267/1942.

Considerato che la norma inizialmente in vigore ha subito alcune modifiche in fase di conversione di legge, è opportuno quindi riepilogare lo sviluppo normativo e le regole applicabili *ratione temporis*.

Va innanzitutto osservato che nel **testo originario** del decreto legge, **in vigore dal 16 febbraio 2016**, non venivano previste particolari restrizioni nell'accesso all'agevolazione fiscale, né in ordine alla qualità dei soggetti (persone fisiche o giuridiche, privati o esercenti imprese, arti o

professioni), né in ordine alla tipologia di immobili.

L'unica condizione per l'applicabilità delle imposte agevolate sull'acquisto era la **dichiarazione di impegno**, da rilasciarsi a cura dell'acquirente, al *ritrasferimento* degli immobili acquistati all'asta **entro i due anni successivi all'acquisto**.

Inoltre, veniva previsto – nell'ipotesi di mancato trasferimento entro il termine del biennio dall'acquisto – il **recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria**, unitamente agli interessi di mora e alla sanzione amministrativa del 30 per cento.

Infine, la stesura iniziale dell'articolo 16 precisava la decorrenza del termine triennale di decadenza per **l'azione di accertamento dell'Amministrazione finanziaria** finalizzata al recupero delle imposte ordinarie, da computarsi **a partire della fine del biennio** dall'acquisto all'asta.

La L. n. 49/2016, in fase di conversione del decreto legge n. 18/2016, ha tuttavia apportato una serie di modifiche, restringendo il campo di applicazione della norma.

A partire **dal 15 aprile 2016**, infatti, l'agevolazione fiscale per le aste immobiliari spetta solo relativamente agli **acquisti effettuati da soggetti che svolgono attività di impresa**.

Come regola generale, quindi, sono escluse dall'agevolazione gli acquisti effettuati dalle persone fisiche che intervengono all'asta immobiliare come "privati". In altri termini, potranno fruire dell'agevolazione fiscale **solo gli operatori professionali del settore**, ovvero coloro che acquistano il cespote all'asta nell'ambito dell'esercizio della loro attività d'impresa.

Per tali operatori resta **l'obbligo di rivendita dell'immobile entro i due anni dall'acquisto** e, in mancanza di *ritrasferimento* nel predetto termine, le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono recuperate nella misura ordinaria, con applicazione di una sanzione amministrativa del 30 per cento, oltre agli interessi di mora.

Tuttavia, i privati non sono sempre e comunque esclusi dal nuovo beneficio fiscale.

Infatti, il successivo comma 2-bis introdotto in fase di conversione in legge consente **anche alle persone fisiche agenti al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa** di fruire di questo particolare sconto, ma solo nell'ipotesi in cui l'acquirente soddisfi, relativamente all'immobile acquistato all'asta, **i requisiti "prima casa"**, di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Resta pertanto evidente che, salvo che per il periodo di validità del decreto legge, a partire dal 15 aprile 2016 l'acquisto nell'ambito di un'asta fallimentare di un immobile "commerciale" (ad esempio, un negozio) da parte di un privato non potrà più fruire delle imposte di registro e ipocatastali fisse, in quanto non ricorrono i requisiti "prima casa", trattandosi di un **immobile non avente destinazione abitativa**.

Lo stesso dicasi in caso di acquisto all'asta di un immobile abitativo qualificato di **lusso** (categorie A/1, A/8 o A/9); il privato non potrà fruire di agevolazioni fiscali, considerato che il richiamo alle condizioni previste per la concessione dell'agevolazione “prima casa” richiede che oggetto del trasferimento debba essere un’abitazione (e/o sue pertinenze, nei limiti prescritti dalla suddetta nota II-bis), **con l'esclusione delle abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9.**

Giova evidenziare che, relativamente agli acquisti di “prima casa” all’asta perfezionati da “privati”, **non vi è alcun obbligo di rivendita dell’immobile entro il biennio successivo.**

In tali casi trovano infatti applicazione le ordinarie regole previste per la decadenza dall'agevolazione "prima casa"; ad esempio, in caso di **dichiarazioni mendaci** rese nell'atto di acquisto, vi sarà il recupero della maggiori imposte, oppure – in caso di **rivendita del bene prima del compimento del quinquennio dall'acquisto** – si verificherà la decadenza dall'agevolazione, salvo che il contribuente non provveda al riacquisto di un'abitazione principale nel termine di un anno dalla vendita.

Come anticipato in apertura del presente contributo, l'agevolazione fiscale in esame ha effetto solo per **gli atti emessi fino al 31 dicembre 2016**. È ragionevole ritenere che il Legislatore valuterà l'impatto sulle vendite giudiziarie dei prossimi mesi, per poi decidere se estendere ulteriormente il periodo agevolato.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

SOLUZIONI TECNOLOGICHE

Professionisti e LinkedIn: la foto di sfondo

di Stefano Maffei

Questo è il nono numero della mia rubrica di **consigli pratici per il vostro profilo LinkedIn** (un consiglio alla settimana fino alla fine dell'estate). **Se avete un profilo LinkedIn deve essere in ordine:** è una semplice questione di professionalità, oltre che un investimento sulla vostra *online identity*. Tutte le modifiche e procedure di cui mi occupo vanno effettuate accedendo al profilo *LinkedIn* dal PC (non da telefonino o *tablet*).

Il consiglio di oggi: come scegliere quale fotografia collocare sullo sfondo personalizzato.

Molti di voi – ho notato – ancora non sanno che ormai da più di un anno la piattaforma *LinkedIn* consente a tutti di caricare uno **sfondo personalizzato** (mi riferisco a quell'immagine orizzontale e panoramica che compare in alto quando guardate il profilo di un utente da PC). Tempo fa questa funzione era riservata solamente agli utenti Premium, ma oggi non più.

È consentito caricare un file JPG, PNG o GIF di peso inferiore a 4 MB (la risoluzione ottimale sarebbe 1400 x 425 pixel), e l'opzione per il caricamento appare ben in vista quando cliccate “modifica profilo”.

La fotografia di sfondo è ideale per **connotare il proprio profilo con un'immagine ‘forte’** che rappresenti la propria città, occupazione, università di provenienza o altro. **Vi suggerisco di essere creativi** e magari inserire una fotografia che vi ritrae ‘in azione’ in studio, oppure una panoramica del vostro ufficio o qualsiasi altra cosa “parli di voi” e dei vostri interessi professionali. Se avete al vostro servizio un grafico pubblicitario / web designer, fatevi fare un collage di immagini *ad hoc*, e vedrete che attirerà moltissimo interesse dai vostri contatti.

Evitate invece di utilizzare le fotografie predefinite presenti nella galleria di LinkedIn o altre fotografie prese da internet; seppur curate graficamente sfarzose per apparire anonime, comunicano ai ci visualizza il vostro profilo solamente una grande sensazione di banalità e pigritizia.

La redazione del profilo LinkedIn in inglese, per voi e il vostro studio, è una delle attività del nuovo corso estivo di inglese commerciale e legale al Worcester College dell'Università di Oxford (27 agosto-3 settembre 2016): iscrivetevi sul sito www.eflit.it

Special Event

ENGLISH FOR BUSINESS, TAX & ACCOUNTING ►►

Bologna

Milano