

Edizione di giovedì 8 settembre 2016

IMPOSTE SUL REDDITO

[La gestione di un B&B mediante comodato](#)

di Leonardo Pietrobon

CRISI D'IMPRESA

[La finanza prededucibile nel concordato e negli accordi](#)

di Andrea Rossi

ACCERTAMENTO

[Accertamento basato su file rinvenuti presso altri soggetti](#)

di Maurizio Tozzi

IMU E TRIBUTI LOCALI

[IMU versata dal proprietario anche nel fondo patrimoniale](#)

di Fabio Garrini

AGEVOLAZIONI

[Novità sull'ambito soggettivo della detrazione del 50%](#)

di Luca Mambrin

SOLUZIONI TECNOLOGICHE

[Professionisti e LinkedIn: il settore di attività principale](#)

di Stefano Maffei

IMPOSTE SUL REDDITO

La gestione di un B&B mediante comodato

di Leonardo Pietrobon

Alcune delle **condizioni** necessarie per la **gestione di un B&B**, che le diverse normative regionali in materia di turismo generalmente richiedono, è la **disponibilità di un immobile abitativo** e la circostanza che tale immobile rappresenti l'unità dove **dimora abitualmente il gestore** della struttura ricettiva.

Sulla base di tali condizioni, spesso si pone la **questione se l'immobile**, sul quale si intende svolgere l'attività ricettiva, **debba essere un immobile di proprietà** o, in alternativa, **possa essere un immobile** concesso in **locazione**, ex articolo 1571 del codice civile, o in **comodato**, ex articolo 1803 del codice civile, al titolare dello stesso B&B.

Dal punto di vista giuridico, si ricorda che il **contratto di comodato** è il contratto con il quale **una parte** (comodante) **consegna all'altra** (comodatario) **una cosa mobile o immobile**, affinché **se ne serva per un tempo** o per un uso determinato, con **l'obbligo di restituire** la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.

La **locazione** è invece il **contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile** per un dato tempo, **verso un determinato corrispettivo**.

Coordinando le definizioni giuridiche di cui sopra con il concetto generale di B&B – attività ricettive extralberghiere che determinano un rapporto giuridico di natura commerciale, mediante la fornitura di servizi accessori al pernottamento – è necessario stabilire gli **effetti fiscali dei due rapporti giuridici (contratto di comodato/locazione e il rapporto commerciale con l'ospite del B&B)**, posto che l'esistenza, dal punto di vista giuridico, dei due rapporti è del **tutto legittima**.

Non è raro, ad esempio, che il **genitore abbia consegnato al figlio un immobile** tramite concessione in **comodato dello stesso**, regolarmente registrato, e **su tale fabbricato in seguito venga stipulato un contratto di locazione o venga svolta dal figlio un'attività di B&B**.

In altri termini, è necessario stabilire in capo **a quale soggetto devono essere imputati i redditi** derivanti dalla **gestione del B&B** o della **casa vacanze**, ossia in capo al **proprietario/comodante** o al **locatore/gestore/comodatario**, partendo in ogni caso dall'inquadramento della tipologia di reddito realizzata dal gestore/titolare del B&B o della casa vacanze.

La questione è stata esaminata dall'Agenzia delle Entrate attraverso la **risoluzione n. 381/E/2008** che, in risposta ad un interpello, ha risolto un caso leggermente più articolato, ma

le **conclusioni sono egualmente applicabili** ai casi di un **B&B o di una casa vacanze**. In particolare, l'analisi riguarda **un contribuente** che ha **donato un villino alla figlia**, riservandosene l'usufrutto; **successivamente l'immobile è stato frazionato**, ritraendone tre unità abitative autonome, delle quali **una destinata ad abitazione della figlia stessa**, e le altre due invece **destinate ad essere locate**.

L'Agenzia con il citato documento di prassi, afferma che **a seguito di donazione di immobile**, in via generale **fiscalmente obbligato a dichiarare il reddito fondiario è il donatario in applicazione dell'articolo 26 del Tuir** che espressamente dispone: *“I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'articolo 33, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso”*.

Peraltro il caso descritto prevede un **parziale trasferimento dei diritti reali**: il **donante** si è **trattenuto l'usufrutto sull'immobile** (come consentito dall'articolo 796 del codice civile), trasferendo alla figlia esclusivamente la nuda proprietà sull'immobile oggetto di valutazione, che quindi risulta gravato da diritto.

Dal punto di vista fiscale, sempre ai sensi del citato articolo 26 D.P.R. 917/1986, la donazione con costituzione del diritto di **usufrutto comporta lo spostamento della soggettività** passiva d'imposta dal “nudo proprietario” all'usufruttuario (quindi potremmo dire che, anche a seguito dell'operazione descritta, la soggettività passiva è rimasta in capo al padre), per cui, in relazione alla fattispecie in esame, riguardante un contratto di donazione con riserva di usufrutto, **obbligato a dichiarare il reddito del fabbricato è il padre/donante/usufruttuario** e non la figlia/donataria/nuda proprietaria dell'immobile.

Pertanto, contestualizzando la questione, **in caso di redditi da locazione** (cd. “redditi da locazione o fondiari”) derivanti proprio dalla locazione di un appartamento **ricevuto in comodato** da altro soggetto, essi, ex articolo 26 del D.P.R. 917/1986, **rimangono quindi in capo al proprietario/comodante del bene immobile**.

Diversa è invece l'ipotesi della sublocazione. La sublocazione di immobile, detenuto in forza di un contratto di locazione, **genera invece i cd. “redditi diversi”** in capo al sublocatore. La circostanza che tali redditi appartengano alla categoria dei redditi diversi di **cui all'articolo 67, comma 1, lett. h)** del Tuir e **non tra i redditi di natura fondiaria** permette di **superare l'imputazione totale al proprietario dell'immobile**, o al titolare di altro diritto reale di godimento, in quanto, come sopra accennato tale meccanismo trova applicazione solo con riferimento ai redditi di natura fondiaria.

Come già affermato in altre occasioni, **il B&B genera al contrario redditi commerciali**, sia nel caso in cui vi sia la gestione tramite **l'apertura della partita Iva**, sia nel caso in cui tale **attività venga esercitata in modo occasionale**, con il conseguimento anche in questo caso di un reddito di natura diverso che trova collocazione nel quadro RL del modello Unico.

Dal punto di vista sostanziale in entrambi i casi (con o senza partita Iva), **queste attività commerciali non generano un reddito fondiario** come la locazione, ma dei redditi commerciali (occasionali o d'impresa) e, pertanto, **qualunque reddito** da esse generato nel rapporto con gli utilizzatori finali **è sempre imputabile al comodatario/gestore e non al proprietario**.

Per approfondire le problematiche relative alla gestione di un B&B vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

The graphic features a blue header bar with white text. At the top, it says "Seminario di specializzazione". Below that, in large blue capital letters, is "LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI". Underneath that, in a slightly smaller blue font, is "BED & BREAKFAST E DELLE CASE VACANZA". To the right of the text is a blue double-headed arrow icon. Below the header bar, there is a list of seven cities in blue text: Latina, Modena, Napoli, Palermo, Pisa, Rimini, and Venezia. The background of the graphic is white with blue abstract shapes.

CRISI D'IMPRESA

La finanza prededucibile nel concordato e negli accordi

di Andrea Rossi

Sempre più spesso nelle procedure concorsuali (in continuità e non solo) la chiave di successo è rappresentata dall'erogazione di **nuova finanza**, sia essa versata dai vecchi soci, dai nuovi soci entranti, da terzi oppure dal sistema creditizio; e proprio per **agevolare** l'erogazione della nuova finanza alle imprese che hanno presentato ricorso per un concordato preventivo, ovvero nell'ambito della predisposizione di un accordo di ristrutturazione del debito, il **“Decreto Sviluppo”** ha espressamente esteso la **prededucibilità** a qualsiasi tipologia di finanziamento, compresi quelli erogati da soggetti differenti dagli intermediari finanziari. In modo particolare il **“Decreto Sviluppo”**, in parte modificato dal Decreto Legge n. 83/2015 entrato in vigore il 27 giugno 2015, ha previsto espressamente la possibilità di erogare:

1. finanziamenti prededucibili in **esecuzione** di un piano di concordato o di un accordo di ristrutturazione del debito *ex articolo 182 quater*, comma 1;
2. finanziamenti prededucibili in **funzione** di un piano di concordato o di un accordo di ristrutturazione del debito *ex articolo 182 quater*, comma 2;
3. finanziamenti prededucibili ai sensi dell'articolo 182 *quinquies*, comma 1, corredati da una **attestazione** redatta da un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, comma 3, lettera d), dalla quale emerge che tali finanziamenti siano **funzionali** ad assicurare **la migliore soddisfazione** del ceto creditorio, verificato il complessivo fabbisogno finanziario dell'impresa fino all'omologa;
4. finanziamenti prededucibili in **via d'urgenza**, ai sensi dell'articolo 182 *quinquies*, comma 3, ottenibili senza alcuna attestazione speciale.

Nel presente articolo saranno approfonditi i finanziamenti erogati in **esecuzione** di un piano di concordato o di un accordo di ristrutturazione del debito *ex articolo 182 quater*, comma 1, tralasciando a successivi contributi la trattazione delle previsioni di cui all'articolo 182 *quater*, comma 2, 182 *quinquies*, comma 1 e articolo 182 *quinquies*, comma 3, L.F..

L'articolo 182 *quater*, comma 1, L.F. riconosce espressamente la **prededuzione** di cui all'articolo 111 L.F. ai finanziamenti erogati in **esecuzione** di un concordato preventivo ovvero di un accordo di ristrutturazione del debito **omologato**.

Per il **concordato preventivo**, in caso di successivo fallimento, è **riconosciuta la prededuzione** ai soli finanziamenti erogati laddove gli stessi siano funzionali al **buon esito** del piano industriale (nell'ipotesi di concordato in continuità) o del piano liquidatorio (nell'ipotesi di concordato che prevede la cessazione dell'attività) e sempre che il concordato sia **ammesso**. Pertanto per poter avere la **certezza** del riconoscimento della prededucibilità nell'ambito di un concordato

preventivo, tali finanziamenti potranno essere erogati solo **successivamente all'ammissione** della procedura da parte del Tribunale; infatti, laddove erogati prima, in caso di mancata ammissione, gli stessi saranno considerati come chirografari nell'ambito di un eventuale fallimento.

Per **l'accordo di ristrutturazione del debito**, la situazione è in parte differente rispetto al concordato preventivo; infatti l'articolo 182 *quater*, comma 1, L.F. riconosce la **prededuzione** ai finanziamenti erogati laddove gli stessi siano funzionali al **buon esito** del piano industriale (nell'ipotesi di accordo di ristrutturazione del debito in continuità) o del piano liquidatorio (nell'ipotesi di accordo che prevede la cessazione dell'attività) in presenza però **dell'omologa dell'accordo stesso**. Addirittura, secondo dottrina maggioritaria, il decreto di omologa dovrà essere **definitivo**, posticipando ulteriormente le tempistiche dell'erogazione del finanziamento al fine di ottenere il riconoscimento della prededuzione.

La previsione normativa dell'articolo in esame relativamente **all'accordo di ristrutturazione del debito**, laddove richiede espressamente il **decreto di omologa** al fine del riconoscimento della prededuzione, comporta che difficilmente un terzo soggetto sarà disposto ad erogare il finanziamento prima dell'avveramento di una condizione (il decreto di omologa) non conoscibile a priori; pertanto, secondo il parere dello scrivente, la disciplina di cui all'articolo 182 *quater*, comma 1, L.F. difficilmente troverà applicazione per gli accordi di ristrutturazione del debito **in continuità**, laddove la nuova finanza stessa sia imprescindibile per la ripresa dell'attività. Infatti si ritiene che una impresa produttiva difficilmente potrà attendere il decreto di omologa per ottenere la finanza necessaria alla ripresa dell'attività, senza perdere l'avviamento che è alla base di qualsiasi procedura in continuità.

Si ritiene pertanto che la disciplina in esame, salvo casi particolari, possa essere più agevolmente utilizzata per i concordati e gli accordi di ristrutturazione del debito di natura **liquidatoria**, dove l'attesa dell'ammissione alla procedura di concordato o del decreto di omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito sicuramente non pregiudicano la copertura del fabbisogno finanziario che è alla base di qualsiasi procedura in continuità.

Per approfondire le problematiche relative alla crisi d'impresa vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

Master di specializzazione

**LA GESTIONE DELLA CRISI D'IMPRESA DOPO LE MODIFICHE ►
2015 E LE NOVITÀ DELLA COMMISSIONE RORDORF**

Bologna Milano Verona

ACCERTAMENTO

Accertamento basato su file rinvenuti presso altri soggetti

di Maurizio Tozzi

La Corte di Cassazione con la **sentenza 17420 depositata il 30 agosto 2016**, si è espressa sul delicato tema del ritrovamento di documentazione extracontabile **presso un soggetto terzo**, con conseguente accertamento in capo al contribuente. Nel caso esaminato, a seguito di accesso presso un terzo, erano stati rinvenuti anche dei **file informatici** che evidenziavano gli scambi avvenuti tra il terzo medesimo ed il contribuente sottoposto poi a controllo, con **elencazione analitica** di informazioni sicuramente rilevanti, quali il nominativo del prodotto, la data di consegna, la quantità e gli importi delle diverse operazioni.

L'Agenzia delle entrate, sulla base di dette informazioni ed in funzione del riscontro nella contabilità del contribuente, aveva emanato un avviso di accertamento **analitico induttivo**, ritenendo gli elementi rinvenuti **presunzioni gravi precise e concordanti** nel dimostrare l'evasione effettuata.

La CTR aveva invece dato ragione al contribuente, asserendo che il ritrovamento di documentazione presso terzi non poteva consentire, con certezza, l'accertamento in questione, non essendosi in presenza di elementi tali da far risalire la stessa proprio al contribuente accertato.

L'assunto è stato completamente ribaltato dalla Suprema Corte, che ha invece evidenziato la necessità di effettuare **idonee comparazioni**, senza ritenere in automatico non utilizzabili gli elementi di cui si discute.

Molto puntuale la posizione della Corte di Cassazione, che ha anzitutto evidenziato come le presunzioni semplici **costituiscono una prova completa** alla quale il giudice di merito può o meno attribuire rilevanza ai fini del proprio convincimento: pertanto la contabilità a nero, sotto forma di file informatici, rappresenta un valido elemento probatorio presuntivo, liberamente apprezzabile dal giudice nella valutazione della presunta evasione realizzata mediante le operazioni non contabilizzate. Peraltro consta giurisprudenza consolidata secondo cui l'accertamento induttivo, in presenza di contabilità inattendibile, ben **può fondarsi** sulla **documentazione** reperita **presso terzi** e su elaborazioni di terzi. Al che è evidente che l'Amministrazione finanziaria può fornire *“elementi anche indiziari da cui sia possibile dedurre con ragionevole consequenzialità che i documenti elaborati dal contribuente non siano veritieri, quali, nel caso di specie, l'esistenza di diverse operazioni regolarmente annotate tra il terzo ed il contribuente”*.

Dal ché la conclusione condivisibile secondo cui i documenti informatici rinvenuti presso un

terzo “**non** possono essere ritenuti dal giudice, in sé, probatoriamente **irrilevanti**, senza che a tale conclusione conducano l’analisi dell’intrinseco valore delle indicazioni che da essi discendono e la comparazione delle stesse con gli ulteriori dati acquisiti e con quelli emergenti dalla contabilità del contribuente”.

Tradotto in termini pratici a parere dei supremi giudici la sola circostanza dell’acquisizione di informazioni presso terzi **non esclude** che possa essere effettuato un accertamento nei confronti di un contribuente estraneo alla detenzione di detti documenti, ma che sia citato negli stessi. Se tale procedura è senza dubbio esperibile in caso di contabilità inattendibile, lo è altrettanto quando l’insieme delle informazioni emergenti dai documenti rinvenuti e la relativa comparazione con i dati che emergono dalla contabilità del contribuente **dimostrano**, **secondo il noto principio dell’id quod plerumque accidit, che vi sia stata evasione**. Al giudice il compito di pesare la gravità, precisione e concordanza delle informazioni iniziali con gli ulteriori elementi comparati.

Tornando al caso esaminato nella sentenza in commento, è abbastanza evidente la necessità di ponderare le informazioni emerse dai file informatici detenuti dal terzo con i dati contabili del contribuente sottoposto a controllo. Si immagini, ad esempio, la **perfetta sequenza temporale**, con identità di quantitativi, tra gli acquisti dei prodotti da parte del contribuente e le consegne annotate come ricevute dal terzo, con peraltro allineamento dei prezzi praticati con quelli presenti in altre fatture. Una simile coincidenza non è di poco conto, soprattutto se magari supportata anche da un anomalo andamento delle rimanenze del prodotto di cui si discute.

La documentazione di terzi, dunque, **può idoneamente rappresentare** uno spunto accertativo e assurgere al ruolo di prova nell’ambito del processo tributario. All’ufficio accertatore l’onere di ulteriormente corroborare tale elemento presuntivo con ulteriori riscontri che dimostrino la valenza qualificata della conclusione raggiunta. Al giudice, invece, la valutazione dell’insieme probatorio nell’ambito del proprio convincimento: nulla vieta che si ritengano non soddisfatti i parametri di gravità, precisione e concordanza, ma tale conclusione **non può prescindere** dal vaglio analitico delle informazioni emergenti e dalla loro comparazione con la realtà fattuale del contribuente sottoposto a controllo.

Per approfondire le problematiche relative ai principali strumenti di accertamento vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

Seminario di specializzazione

I PRINCIPALI STRUMENTI DI ACCERTAMENTO

Napoli Bologna Milano Firenze

IMU E TRIBUTI LOCALI

IMU versata dal proprietario anche nel fondo patrimoniale

di **Fabio Garrini**

In un [precedente intervento](#) abbiamo avuto modo di ricordare come i redditi provenienti dagli immobili sui quali viene costituito un **fondo patrimoniale** siano imputati per il 50% a favore di ciascuno dei coniugi, indipendentemente dalla proprietà degli immobili dai quali tali redditi provengono: questo in forza della previsione contenuta nell'articolo 4 TUIR, che dispone specificamente in tal modo.

Quando invece occorre verificare la soggettività **IMU** (ma medesimi ragionamenti valgono anche per la TASI, viste le analogie nelle regole per l'individuazione dei soggetti passivi), non esiste alcuna deroga alla previsione generale che individua nel **titolare del diritto reale sull'immobile il soggetto tenuto al pagamento del tributo**.

IMU e fondo patrimoniale

La costituzione del fondo patrimoniale implica l'apposizione di un vincolo su di un immobile, al fine di porlo al servizio delle esigenze della famiglia; detto immobile, come effetto secondario (ma spesso questo è l'obiettivo principale) **non** può essere **aggredito** da soggetti terzi.

Il fondo patrimoniale può essere costituito da parte di uno solo dei coniugi, da entrambi i coniugi, ovvero da parte di un soggetto terzo. Se il fondo è costituito da uno solo dei coniugi, questo può **trasferire o meno quota della proprietà all'altro coniuge**; analogamente, se la costituzione avviene da parte di un terzo, questo può trasferire o meno la proprietà ai coniugi.

Come detto l'articolo **4 TUIR** prevede una regola specifica di imputazione dei **redditi** derivanti dai beni oggetto di fondo patrimoniale, mentre **ai fini IMU non esiste una previsione analoga** e quindi occorre concludere che l'imposta municipale debba essere assolta interamente dal proprietario, in quanto unico soggetto passivo del tributo. L'articolo 3 del D.Lgs. 504/1992 (disposizione ICI, ma applicabile per rinvio anche all'IMU) così come il D.L. 201/2011 non lasciano adito ad alcuna ipotesi derogatoria al principio sulla base del quale **l'imposta deve essere versata dal titolare del diritto reale sull'immobile**.

Pertanto, se **ad esempio** il marito è proprietario al 100% di un immobile e questo vi costituisce un fondo patrimoniale senza trasferimento della proprietà, i redditi provenienti da tale immobile saranno tassati al 50% su ciascuno dei due coniugi, mentre **l'IMU dovrà essere versata integralmente da parte del marito**.

Da ricordare che, a seguito dell'introduzione dell'imposta municipale, è previsto un **effetto sostitutivo IMU-IRPEF**, che esonera dalla tassazione fondiaria gli immobili non locati sui quali viene versato il tributo locale.

Ci si domanda tuttavia se tale effetto sostituivo **valga anche per il coniuge non proprietario** dell'immobile sul quale è stato costituito il fondo patrimoniale; malgrado non vi siano conferme ufficiali sul punto, pare lecito dare risposta positiva. Al di là della logica, che depone in tal senso, a tale conclusione si può pervenire osservando come la norma stessa non richieda la coincidenza tra soggetti passivi IMU e IRPEF, ma si limita a stabilire che l'imposta comunale sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati.

Pertanto, nel caso precedentemente prospettato, **la moglie non dovrà versare l'IRPEF sul 50% della rendita catastale** in quanto l'IMU integralmente versata dal marito assorbirà non solo la propria IRPEF, ma anche quella del coniuge.

Qualora l'immobile fosse l'abitazione principale dei coniugi, evidentemente l'IMU non sarà dovuta, indipendentemente dal fatto che la proprietà sia trasferita o meno in sede di costituzione del fondo patrimoniale; sarà comunque necessario verificare i requisiti (coincidenza di dimora e residenza) fissati dall'articolo 13 D.L. 201/2011 per considerare detto immobile abitazione principale ai fini IMU.

Potrebbe porsi qualche dubbio ai fini **TASI**, per quanto riguarda la **quota del detentore** (stabilita dal Comune in una frazione compresa tra il 10% ed il 30% dell'imposta complessivamente dovuta); ove la TASI risultasse dovuta sull'immobile interessato dal fondo patrimoniale, il coniuge non proprietario ha comunque la qualifica di detentore. Pertanto, ipotizzando un immobile diverso dall'abitazione principale e non locato (es: la casa al mare), **il 50% della quota del detentore dovrebbe essere a carico del coniuge non proprietario**.

Immagino che il Comune in questione non avrà nulla da dire se detto versamento fosse effettuato interamente da parte del coniuge proprietario, anche per il fatto che tale soggettività passiva non risulta dagli atti catastali (e quindi dovrebbe essere oggetto di comunicazione da parte del contribuente).

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

AGEVOLAZIONI

Novità sull'ambito soggettivo della detrazione del 50%

di Luca Mambrin

Possono usufruire della **detrazione** per le spese di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir tutti i **soggetti passivi** Irpef residenti o meno nel territorio dello Stato, che **possiedono o detengono** l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di recupero.

I soggetti **ammessi** ad usufruire della detrazione in oggetto sono:

- il titolare del **diritto di proprietà** (proprietario o nudo proprietario);
- il titolare di un **diritto reale** sull'immobile oggetto dell'intervento, quale l'usufrutto, l'uso, l'abitazione o la superficie;
- **l'inquilino**;
- **il comodatario**;
- il **socio di cooperative a proprietà indivisa**, assegnatario dell'alloggio;
- il **socio di cooperative a proprietà divisa**, assegnatario dell'alloggio, anche se non ancora titolare di mutuo individuale;
- **l'imprenditore individuale**, purché l'immobile oggetto dell'intervento **non sia strumentale** all'esercizio d'impresa e **non sia un immobile merce**;
- i **soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir**, che producono redditi in forma associata (società semplici, società in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

In caso di lavori effettuati dal **detentore dell'immobile** (inquilino o comodatario) viene richiesta una **dichiarazione di consenso** del possessore all'esecuzione dei lavori.

La detrazione spetta, oltre che al pieno proprietario, anche al **promissario acquirente** nel caso in cui sia stato **stipulato un preliminare di vendita** (compromesso) e:

- sia stato **immesso nel possesso dell'immobile**;
- esegua a **sue spese gli interventi di recupero**;
- il **compromesso di vendita sia stato registrato**.

Come precisato poi nella **C.M. n. 121/E/1997** la detrazione compete anche al **familiare** del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, purché sia **convivente e sostenga le spese** e siano a lui intestati bonifici e fatture. In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono

intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

È stato in proposito **precisato** che:

- per "familiari", si intendono, a norma dell'articolo 5, comma 5, del Tuir, il coniuge, i **parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado**;
- il **titolo che attesta la disponibilità dell'immobile**, requisito richiesto per fruire della detrazione, è costituito dalla condizione di familiare convivente e, pertanto, **non è richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato**;
- la **convivenza deve sussistere fin dal momento in cui iniziano i lavori** (risoluzione n. 184/E/2002 e circolare n. 15/E/2005).

Sulla base della **prassi** riportata, dunque, il **convivente che non sia familiare del titolare dell'immobile**, nei termini sopra indicati, e che sostenga le spese per gli interventi in questione potrebbe beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir soltanto se risultasse detentore dell'immobile in base ad un contratto di comodato.

Tale ultima interpretazione è stata modificata nella recente **risoluzione n. 64/E/2016** nella quale è stato chiarito che anche il **convivente more uxorio** che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dall'articolo 16-bis del Tuir, **può fruire della detrazione al pari del familiare convivente, anche quindi in assenza di un contratto di comodato**; ciò a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 76/2016 recante la *"Regolamentazione delle unioni civili tra le persone dello stesso sesso e la disciplina delle convivenze"* che ha radicalmente mutato il quadro normativo di riferimento.

Tale Legge ha equiparato, salvo alcune eccezioni, al vincolo giuridico derivante dal **matrimonio** quello prodotto dalle **unioni civili**; analoga equiparazione non è invece stata disposta **per le convivenze di fatto**, costituite tra due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale **coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune**. Ai conviventi di fatto sono stati tuttavia riconosciuti alcuni **specifici diritti spettanti ai coniugi** (quale, tra gli altri, il diritto di visita, di assistenza e di accesso alle informazioni personali in ambito sanitario) oltre che il riconoscimento al **convivente superstite del diritto di abitazione**, per un periodo determinato, nonché **la successione** nel contratto di locazione della casa di comune residenza in caso di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto. Da tali disposizioni si evince che la citata Legge, **pur non avendo equiparato le convivenze di fatto alle unioni basate sul matrimonio** ha attribuito una specifica rilevanza giuridica a tale formazione sociale e, in questo contesto, ha **evidenziato l'esistenza di un legame concreto tra il convivente e l'immobile destinato a dimora comune**.

Sulla base di tali considerazioni la **risoluzione n. 64/E/2016** ha chiarito che **la disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta insita nella convivenza senza necessità che trovi titolo in un contratto di comodato**. Quindi il **convivente more uxorio** che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato articolo 16-bis, può, dunque, fruire della **detrazione alla stregua di quanto chiarito per i familiari**.

conviventi per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza anche se diversa dall'abitazione principale della coppia.



SOLUZIONI TECNOLOGICHE

Professionisti e LinkedIn: il settore di attività principale

di Stefano Maffei

Siamo arrivati al penultimo numero della mia rubrica con i consigli per il vostro profilo LinkedIn. **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 riguarda il campo **“Settore di attività principale”**.

Se osservate il profilo di un qualsiasi utente, vi accorgerete che la piattaforma LinkedIn richiede di indicare (proprio sotto il nome, insieme alla città di provenienza) **un settore di attività principale**. Il settore deve essere scelto tra una **lista predefinita** e, poiché viene indicizzato da Google e dai principali motori di ricerca concorrenti, il mio consiglio è di sceglierlo con una certa attenzione.

Ovviamente, a seconda delle impostazioni del vostro profilo quel campo/settore vi comparirà in italiano oppure in inglese, e in ogni caso **le scelte possibili sono piuttosto limitate**

Per i commercialisti il sistema offre **Contabilità/Accounting** (anche se la tradizione più corretta di contabilità sarebbe *book-keeping*, ma anche i consulenti italiani di LinkedIn sbagliano le traduzioni) oppure **Consulenza manageriale/Management consulting**. A voi la scelta, a seconda di quello che vi pare più in linea con i servizi che offrite alla clientela.

A studenti e laureati in giurisprudenza consiglio, in prospettiva, **Servizi legali / Legal services**.

Se siete **avvocati e praticanti** potreste optare anche per **Studio legale /Law practice**.

Attenti invece ad evitare **Giudiziario/Judiciary**, a meno che non siate magistrati.

Se siete dei legali interni o fornite comunque i vostri servizi principalmente ad un'unica azienda, potreste invece decidere di indicare il settore di attività di quell'azienda.

Altre alternative possibili per qualcuno di voi potrebbero essere il **Settore bancario/Banking** e i **Servizi finanziari/Financial services**.

Ricordate che in queste settimane è possibile pre-iscriversi (senza impegno) alla visita di studio a Londra (incontri con avvocati, osservazione di processi con giuria, accesso a carcere e Corte

suprema) che si terrà dal 26 al 30 ottobre con EFLIT. Fatelo in pochi istanti dal sito www.eflit.it.

Special Event

ENGLISH FOR BUSINESS, TAX & ACCOUNTING ►►