

## Edizione di mercoledì 8 marzo 2017

### OPERAZIONI STRAORDINARIE

**Perizia e rappresentazione in bilancio del conferimento d'azienda**  
di Fabio Landuzzi

### BILANCIO

**Nuovo OIC 16 e rilevazione iniziale delle immobilizzazioni**  
di Lucia Recchioni

### ACCERTAMENTO

**Abolizione studi di settore: ai nastri di partenza i nuovi Isa**  
di Marco Bomben

### OPERAZIONI STRAORDINARIE

**Fusione tra fondazione e Srl realizza la riserva in sospensione d'imposta**  
di Alessandro Bonuzzi

### IMU E TRIBUTI LOCALI

**Le caratteristiche dei fabbricati collabenti**  
di Luigi Scappini

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

---

### **Perizia e rappresentazione in bilancio del conferimento d'azienda**

di Fabio Landuzzi

Nel trattare del **conferimento in natura** alle società il legislatore si è preoccupato solo di porre nell'ordinamento alcuni **presidi a tutela dei terzi** riguardo alla **effettiva consistenza del capitale sociale**; tutta la regolamentazione civilistica dell'apporto in natura nelle società è infatti volta a stabilire dei **limiti massimi all'iscrizione dei beni conferiti**, mentre non si intravedono impedimenti al fatto che il valore economico reale del bene apportato possa essere maggiore di quanto iscritto in contabilità e riflesso nell'aumento del **capitale sociale** e nel **sovraprezzo** della conferitaria.

In questo contesto è allora legittimo interrogarsi su quale sia il **rappporto** che intercorre fra il **valore emergente dalla relazione di stima** dell'esperto indipendente ed il **comportamento contabile** in sede di rilevazione dell'operazione nelle scritture della conferitaria. Ossia, il **valore di perizia** è da assumersi anche ai fini contabili come un **riferimento puntuale** dei dati da iscrivere in contabilità presso la conferitaria, oppure solo un **limite massimo**? Ed in questo secondo caso, allora, quale deve essere il **valore a cui il bene conferito viene iscritto nella contabilità** della società aente causa?

La **risposta** alla prima domanda è che, come abbiamo visto, la **norma non impone valori puntuali** vincolanti, bensì **solo limiti** e intervalli di valore. Fatta questa precisazione, allora, si apre il secondo interrogativo ossia la necessità di individuare **idonei criteri** con cui la società conferitaria potrà procedere alla iscrizione nel proprio bilancio d'esercizio del compendio aziendale conferitole.

A questo proposito, un **primo criterio** è certamente quello di fare riferimento al **valore dell'azienda** così come **riportato nell'atto costitutivo** della società, o nella delibera di aumento del capitale sociale. Si tratta di quel valore che **le parti** (conferente e soci della conferitaria) avranno **concordato su base negoziale** allo scopo di stabilire i **rispettivi concambi**. Un valore che è perciò rappresentato dal **capitale sociale e dall'eventuale sovrapprezzo**, salvo ovviamente eventuali revisioni al ribasso che fossero effettuate in seguito nelle società per azioni da parte degli amministratori *ex articolo 2343, comma 3, cod. civ.*

Un **secondo criterio** proposto dalla dottrina, e che si vede abbastanza diffusamente nella prassi, è quello di assumere il **valore di perizia**, ossia il valore puntuale (se esplicitato) determinato dal perito *ex articolo 2343 cod. civ.*, anche in questo caso salvo revisioni al ribasso effettuate dagli amministratori nelle società per azioni.

Normalmente, questo metodo ha l'effetto di portare ad una **rivalutazione del compendio**

**aziendale** apportato che consente di fare emergere l'effettivo valore dei beni apportati, eliminando riserve occulte.

Un **terzo criterio** viene poi indicato nei casi in cui l'operazione di conferimento non avviene in un'ottica traslativa, ovvero con un fine di realizzo dell'azienda oggetto di apporto, bensì nell'ottica di un **"conferimento-trasformazione"**. In questi casi, sarebbe preferibile utilizzare in luogo dei valori di perizia i semplici **"valori contabili"** iscritti nella società conferente, senza quindi fare emergere alcuna plusvalenza latente; ciò in quanto l'operazione non si sostanzierebbe in un vero e proprio atto di scambio con economie esterne, bensì in una mera operazione di **riassetto organizzativo**.

Ricordiamo che **Assonime**, nel suo documento della rubrica **Casi, n. 4/2014**, ha espresso **la preferenza per il primo criterio**, ovvero per quello orientato ad esplicitare nel bilancio della conferitaria il valore economico del compendio aziendale apportato nella stessa misura in cui lo stesso è stato **determinato su base negoziale da parte dei soci**. D'altronde, il criterio ispirato al valore di perizia, qualora tale valore fosse maggiore di quello convenuto fra le parti, realizzerebbe una **vera e propria rivalutazione economica** del compendio aziendale **senza** che ad essa corrisponda in concreto **alcun costo sostenuto**. Inoltre, come detto, il valore di perizia non rappresenta un dato puntuale, bensì solo un limite massimo posto a presidio dell'integrità del capitale ed a tutela dei terzi.

OneDay Master

## METODI E CRITICITÀ DELLA VALUTAZIONE D'AZIENDA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## BILANCIO

---

### **Nuovo OIC 16 e rilevazione iniziale delle immobilizzazioni**

di Lucia Recchioni

Il nuovo principio contabile **OIC 16** prevede che le **immobilizzazioni** il cui pagamento sia **differito** rispetto alle normali condizioni di mercato debbano essere iscritte in bilancio “**al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 “Debiti”**”.

Le **novità** introdotte con riferimento alla disciplina sui **debiti** estendono pertanto la loro portata innovativa anche alla rilevazione iniziale delle **immobilizzazioni materiali**.

Il riformulato OIC 19, recependo il nuovo dettato normativo, prevede infatti che i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il **criterio del costo ammortizzato**, tenendo conto del **fattore temporale**.

Giova preliminarmente ricordare che nel bilancio in **forma abbreviata** e nel **bilancio per le micro-imprese**, i debiti possono essere valutati al **valore nominale**, senza applicare quindi né il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione.

In tutti gli altri casi, invece, nel caso in cui **non** sia previsto uno specifico **tasso di interesse** a fronte della dilazione, il **tasso di interesse di mercato** dovrà essere utilizzato per **attualizzare** i flussi finanziari futuri che derivano dal debito: il **valore iniziale** di iscrizione del debito (e, quindi, della stessa **immobilizzazione**), sarà pari al **valore attuale** dei **flussi finanziari futuri** derivanti dal debito.

Si ricorda, a tal proposito, che il **tasso di interesse di mercato** è il tasso di interesse che sarebbe stato applicato tra **due parti indipendenti** che intendono negoziare **un'operazione similare** di finanziamento.

Potrebbe tuttavia accadere che, a fronte della cessione dell'immobilizzazione, sia pattuita non solo una dilazione di pagamento, ma anche la **corresponsione degli interessi**. In tal caso:

- troverà applicazione il criterio del **costo ammortizzato**, per cui il debito (e, conseguentemente, l'immobilizzazione) sarà iscritta al **valore nominale del debito, al netto** dei costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione. I costi di transazione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sarà inclusa nel calcolo del **costo ammortizzato**, mediante il ricorso al **tasso di interesse effettivo**;
- se il **tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali** è **significativamente**

diverso dal **tasso di interesse di mercato**, sarà comunque necessario ricorrere al **tasso di interesse di mercato** per **attualizzare** i flussi finanziari futuri derivanti dal debito.

In forza del **principio di rilevanza**, così come richiamato dall'OIC 19, deve ritenersi che le nuove modalità di iscrizione delle immobilizzazioni trovino applicazione nel caso in cui il pagamento sia differito di oltre **12 mesi**.

Nelle “*Motivazioni alla base delle decisioni assunte*” l’OIC richiama inoltre ulteriori **modifiche**, quali:

- l’eliminazione a qualsiasi riferimento all’**area straordinaria** del conto economico, in quanto non più prevista nella nuova disciplina di bilancio. Ne consegue, pertanto, che le **plusvalenze** non potranno più essere distinte in ordinarie o straordinarie, dovendo necessariamente essere tutte ricomprese nella voce A.5 “*Altri ricavi e proventi*” del conto economico;
- la previsione di nuove disposizioni in tema di **rilevazione iniziale** delle immobilizzazioni, al fine di tener conto del riformulato principio della **prevalenza della sostanza sulla forma**.

L’attuale versione del principio contabile prevede pertanto che le immobilizzazioni debbano essere **rilevate inizialmente** alla data in cui avviene il **trasferimento dei rischi e dei benefici** connessi al bene acquistato: generalmente, tale momento coincide con quello del **trasferimento del titolo di proprietà**, ma, “*se in virtù di specifiche clausole contrattuali, non vi sia coincidenza tra la data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici e la data in cui viene trasferito il titolo di proprietà, prevale la data in cui è avvenuto il trasferimento dei rischi e dei benefici*”.

Si ricorda, infine, che il riformulato principio contabile **OIC 16** ha eliminato la previsione in forza della quale “*i fabbricati civili che rappresentano una forma d’investimento possono non essere ammortizzati*”.

È tuttavia oggi previsto quanto segue: “*i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, ... , non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile*”.

Seminario di specializzazione

## LE REGOLE OPERATIVE PER LA REDAZIONE DEL BILANCIO 2016 E LA NUOVA DISCIPLINA FISCALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## ACCERTAMENTO

---

### **Abolizione studi di settore: ai nastri di partenza i nuovi Isa**

di Marco Bomben

Sono stati presentati ieri, in occasione della Commissione degli esperti, **i nuovi indici sintetici di affidabilità fiscale** (Isa) che a partire dal prossimo anno dovrebbero rivoluzionare il rapporto tra Fisco e contribuenti.

Come noto, l'[articolo 7-bis del D.L. 193/2016](#) ha disposto che a “**decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2017, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono individuati indici sintetici di affidabilità fiscale** cui sono collegati livelli di premialità per i contribuenti più affidabili”.

Di conseguenza, a partire dal prossimo anno gli studi di settore **dovrebbero** (l'abolizione è subordinata all'approvazione dell'apposito decreto ministeriale) essere sostituiti da una nuova metodologia statistico-economica, la quale stabilirà il **grado di affidabilità/compliance** di imprese e professionisti su una scala da 1 a 10.

I soggetti che, in base ai nuovi indicatori, risulteranno “**affidabili**”, avranno accesso a significativi **benefici premiali** quali ad esempio:

- l'**esclusione o la riduzione dei termini per gli accertamenti**;
- l'**accesso a un percorso accelerato per i rimborsi fiscali**.

---

#### **I nuovi Isa: modalità di funzionamento**

Gli **indici sintetici di affidabilità** consentono di posizionare il **livello dell'affidabilità** fiscale dei contribuenti su una scala da 1 a 10 basandosi su un insieme di:

- indicatori elementari di **affidabilità**;
- indicatori elementari di **anomalia**.

Più nel dettaglio, mentre i primi valutano l'attendibilità di relazioni e rapporti tra **grandezze di natura contabile e strutturale**, tipici per il settore e/o per il modello organizzativo di riferimento; i secondi valutano **incongruenze e situazioni di normalità/coerenza** del profilo contabile e gestionale che presentano **carattere atipico rispetto al settore** e al modello organizzativo cui sono riferiti.

### **Gli 8 settori economici oggetto di sperimentazione**

**Gli 8 settori economici individuati per la fase di sperimentazione** dei nuovi indici sintetici di affidabilità (Isa) sono:

- commercio all'ingrosso di macchine utensili – M84U;
- commercio al dettaglio di abbigliamento, calzature, pelletterie ed accessori – M05U;
- amministrazione di condomini, gestione di beni immobili per conto terzi e servizi Integrati di gestione agli edifici – K16U;
- attività degli studi di ingegneria – K02U;
- fabbricazioni di calzature, parti e accessori – D08U;
- produzione e commercio al dettaglio di prodotti di panetteria – D12U;
- manutenzione e riparazione di autoveicoli, motocicli e ciclomotori – G31U;
- servizi di ristorazione commerciale – G36U.

A partire **dal 2017 saranno operativi 70 Isa** che interesseranno circa un milione e mezzo di contribuenti, mentre i restanti 80 saranno operativi soltanto a partire **dall'annualità d'imposta 2018**.

### **Studi di settore 2016: sì alle modifiche per territorialità e coerenza**

Nell'incontro di ieri, inoltre, gli esperti hanno espresso all'unanimità parere favorevole all'aggiornamento:

- **della territorialità**, e
- dei **nuovi valori soglia dell'indicatore di coerenza** “*Costo per litro di benzina o gasolio consumato durante il periodo d'imposta*” dello studio WG68U, che interessa il trasporto di merci su strada e i servizi di trasloco.

Seminario di specializzazione

### **LAVORATORI AUTONOMI: ACCERTAMENTI E VERIFICHE - IL RUOLO DEL COMMERCIALISTA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

---

### **Fusione tra fondazione e Srl realizza la riserva in sospensione d'imposta**

di Alessandro Bonuzzi

L'**incorporazione** di una Srl in una **fondazione** che **non esercita alcuna attività commerciale** determina il realizzo della riserva in sospensione d'imposta iscritta nel bilancio della società incorporata già nell'**esercizio successivo a quello dell'operazione**.

È quanto emerge dalla [risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E](#) di ieri.

Il caso affrontato dal documento di prassi in commento riguarda una **fondazione, Alfa**, che ha intenzione di **incorporare** (cd. fusione per incorporazione) la **società Beta Srl** di cui detiene il 100% del capitale sociale.

La fondazione **non svolge**, e non svolgerà nemmeno in futuro, **nessuna attività commerciale**; tuttavia, oltre a tenere le scritture contabili cronologiche e sistematiche, redige puntualmente il **bilancio d'esercizio**.

Dal canto suo, Beta svolge solo **attività di gestione di beni immobili**; nel proprio patrimonio netto ha iscritta una **riserva da rivalutazione** (ex D.L. 185/2008) avente natura di **riserva in sospensione d'imposta**, la cui distribuzione ai soci concorrerebbe, pertanto, a formare il reddito ai fini Ires sia di Beta stessa che del suo socio Alfa, come dividendo.

Il **dubbio interpretativo** riguarda proprio il corretto **trattamento ai fini delle imposte sul reddito** della riserva in sospensione di imposta ad operazione avvenuta.

Nel fornire il proprio parere, dopo aver evidenziato che il noto principio di **neutralità fiscale** delle **fusioni** (nonché delle altre operazioni di natura straordinaria) è proprio delle società che svolgono **attività commerciale**, l'Agenzia **osserva** che:

- atteso che la **fusione** coinvolge un ente non commerciale (fondazione), in veste di soggetto incorporante, e una società di capitali (Beta), in veste di soggetto incorporato, nella sostanza l'operazione **implica** una **trasformazione** del soggetto incorporato da **società di capitali a ente non commerciale**;
- pertanto, la fusione risulta assoggettata anche alle norme fiscali previste in materia di **trasformazione eterogenea** di cui all'[articolo 171 del Tuir](#) (in tal senso il **Consiglio Notarile di Milano nella massima n. 52 del novembre 2004**).

Al riguardo si ricorda che, con riferimento al **trattamento** delle **riserve** costituite prima della **trasformazione regressiva**, il [comma 1 dell'articolo 171](#) stabilisce che le stesse “sono assoggettate a tassazione nei confronti dei **soci** o **associati**”:

- 1. nel periodo di imposta in cui vengono distribuite o utilizzate per scopi diversi dalla copertura di perdite d'esercizio, se dopo la trasformazione sono iscritte in bilancio con indicazione della loro origine;**
- 2. nel periodo d'imposta successivo alla trasformazione, se non iscritte in bilancio ovvero iscritte senza la detta indicazione. ...”.**

Proprio su questo **differente trattamento** verte il **cuore** dell'interpello reso pubblico con la risoluzione di ieri.

Se, quindi, l'**iscrizione** della riserva in sospensione d'imposta nel **bilancio** di Alfa, con **indicazione dell'origine**, consenta, o meno, di **evitarne** la **tassazione** nel periodo d'imposta successivo all'operazione.

L'Agenzia si esprime **in senso negativo**. A detta del Fisco, infatti, la condizione “**sospensiva**” prevista dalla norma del Tuir opera allorquando il **soggetto trasformato** (la fondazione incorporante) svolga anche un'**attività commerciale**.

Ciò in quanto **solo in questo caso** può accadere che le riserve vengano utilizzate per **coprire** (o meno) **perdite d'esercizio**, così come letteralmente previsto dalla [lettera a\) del comma 1 dell'articolo 171](#).

Pertanto, atteso che Alfa non esercita alcuna attività commerciale, deve ritenersi che la riserva in sospensione di imposta **debba essere tassata**

- in capo a **Beta**, per effetto della destinazione a finalità estranea dell'intera sua attività,  
e
- in capo alla **fondazione**, come distribuzione di riserva di utili,

**nell'esercizio successivo a quello della fusione/trasformazione.**

Seminario di specializzazione

## LA CESSIONE E L'AFFITTO D'AZIENDA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## IMU E TRIBUTI LOCALI

### **Le caratteristiche dei fabbricati collabenti**

di Luigi Scappini

Come noto, l'Agenzia delle Entrate, con il [comunicato stampa del 16 gennaio 2017](#), ha ricordato la possibilità di procedere alla **regolarizzazione catastale dei fabbricati rurali, utilizzando l'istituto del ravvedimento operoso**, con conseguente **abbattimento delle sanzioni**.

Con l'occasione, l'Agenzia delle Entrate, ha ricordato come **non abbiano obbligo di** iscrizione in Catasto i fabbricati, ai sensi dell'[articolo 3, D.M. 28/1998](#), le costruzioni, regolarmente censite al catasto dei terreni, e aventi le seguenti caratteristiche:

- manufatti con **superficie coperta inferiore a 8** ;
- **serre** adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;
- **vasche per l'acquacoltura o di accumulo** per l'irrigazione dei terreni;
- **manufatti isolati privi di copertura**;
- **tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi** e simili, di **altezza utile inferiore a 1,80 e di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>**;
- **manufatti precari**, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
- **fabbricati** che presentano un accentuato livello di degrado (**collabenti**).

Qualche considerazione merita tale ultima categoria per la quale, si ricorda come, la stessa Agenzia delle Entrate, con la **nota** direttoriale del **30 luglio 2013**, protocollo n. **29440**, abbia precisato che l'accatastamento è una **facoltà** e non un **obbligo**.

I fabbricati **collabenti** sono quegli immobili che, in ragione delle loro caratteristiche, o per meglio dire del loro stato di **dissesto**, **non sono produttivi di reddito**.

I fabbricati collabenti sono quegli immobili che l'[articolo 6, comma 1, lettera c\), D.M. 28/1998](#), definisce come **costruzioni non abitabili o agibili** e comunque di fatto **non utilizzabili**, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Come detto, per tali immobili, è **possibile**, a mezzo di apposita procedura **DOCFA**, procedere al loro **accatastamento**, che comporterà **l'iscrizione** nel gruppo catastale F in cui trovano collocazione gli immobili privi di rendita. In particolare, la categoria in cui si collocano gli immobili collabenti è la **F/2**.

Si precisa come, l'**immobile, ordinariamente censito** nella categoria catastale A o D, ad esempio una stalla iscritta in D/10, che a seguito di **eventi atmosferici funesti diviene inagibile** e assume le caratteristiche per poter essere considerato come collabente, **non** può essere **declassato** in F/2, **ma** deve essere dapprima **cancellato** e poi **nuovamente accatastato** tra i collabenti.

L'eventuale iscrizione nella categoria catastale F/2 tra i fabbricati collabenti ha delle **ripercussioni** da un punto di vista **fiscale**, infatti, in tal caso, ai fini **Imu**, l'immobile non è più considerato tale ma viene equiparato a un'**area edificabile**.

Schematizzando, ai fini dell'Imu, si potranno verificare le seguenti **3 situazioni** di riferimento:

1. **semplice inagibilità** – abbattimento, su richiesta dell'**Imu** al **50%**;
2. presenza di **muri delimitatori** con conseguente **impossibilità a produrre reddito** – **Imu non dovuta**;
3. **inesistenza** dei **muri delimitatori** – area **edificabile**. In tal senso depone anche una recente sentenza della [Corte di Cassazione, la n. 5166/2013](#) (nel caso di specie la controversia aveva a oggetto un terreno su cui insistevano alcuni fabbricati rurali destinati alla demolizione e alla ricostruzione come fabbricati civili).

Le considerazioni fin qui fatte possono avere portata generale, ma, quando caliamo l'analisi sul **mondo agricolo**, bisogna ricordarsi come, ai sensi dell'[articolo 2, lettera b\), D.Lgs. 504/1992](#), espressamente richiamato dall'[articolo 13, comma 2, D.L. 201/2011](#), non si considerano a prescindere fabbricabili, anche se lo strumento urbanistico li consideri tali, i **terreni posseduti e direttamente coltivati da coltivatori diretti e/o lap**.



*La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)