

**Edizione di sabato 20 maggio 2017**

## **ACCERTAMENTO**

**Sponsorizzazione alle ASD non contestabile fino a 200.000 euro**

di **Angelo Ginex**

## **CONTROLLO**

**Novità sui bilanci delle cooperative**

di **Luca Dal Prato**

## **PENALE TRIBUTARIO**

**Omesso versamento Iva: reato solo con la volontà del soggetto passivo**

di **Marco Bargagli**

## **CONTABILITÀ**

**La rilevazione contabile dell'agevolazione Sabatini-ter**

di **Viviana Grippo**

## **IVA**

**Il regime Iva delle locazioni di fabbricati abitativi**

di **Dottryna**

## **FINANZA**

**La settimana finanziaria**

di **Direzione Gestioni Mobiliari e Advisory - Banca Esperia S.p.A.**

## ACCERTAMENTO

---

### ***Sponsorizzazione alle ASD non contestabile fino a 200.000 euro***

di Angelo Ginex

In tema di **spese di sponsorizzazione** opera una **presunzione legale** secondo cui le medesime sono **inerenti/deducibili** sino alla concorrenza di **euro 200.000**, qualora erogate a **società sportive dilettantistiche** (ASD).

È questo il principio sancito dalla Corte di Cassazione, con [sentenza del 6 aprile 2017, n. 8981](#).

La vicenda trae origine dalla notifica ad una società di un **avviso di accertamento** Ires, con cui l'Agenzia delle Entrate riprendeva a tassazione i **costi di pubblicità**, in quanto ritenuti **non inerenti** all'attività d'impresa e, quindi, **indeducibili**, oltre che **antieconomici**.

La società contribuente proponeva **ricorso**, che veniva **rigettato** dalla Commissione tributaria provinciale di Bari. La medesima presentava **ricorso in appello**, che veniva anch'esso rigettato dalla Commissione tributaria regionale della Puglia, la quale affermava la **non inerenza/indeducibilità** delle **spese di sponsorizzazione** di **società sportive dilettantistiche** oggetto di ripresa fiscale.

Pertanto, la società contribuente proponeva **ricorso per cassazione**, eccependo, tra gli altri motivi, la violazione/falsa applicazione dell'[articolo 108 Tuir](#) e, in particolare, dell'[articolo 90, comma 8, L. 289/2002](#), secondo cui ***"Il corrispettivo in denaro o in natura in favore di società, associazioni sportive dilettantistiche e fondazioni costituite da istituzioni scolastiche, nonché di associazioni sportive scolastiche che svolgono attività nei settori giovanili riconosciuta dalle Federazioni sportive nazionali o da enti di promozione sportiva costituisce, per il soggetto erogante, fino ad un importo annuo complessivamente non superiore a 200.000 euro, spesa di pubblicità, volta alla promozione dell'immagine o dei prodotti del soggetto erogante mediante una specifica attività del beneficiario..."***.

Nella pronuncia in rassegna, la Suprema Corte ha affermato che non vi è alcun dubbio che l'[articolo 90, comma 8, L. 289/2002](#) abbia sancito una **presunzione legale** di **inerenza/deducibilità** delle spese *de quibus* sino alla concorrenza di **euro 200.000**, qualora erogate ad **associazioni sportive dilettantistiche**.

Ciò, purché siano rispettati i seguenti **criteri** (cfr., [Cass., sentenza 5720/2016](#)):

- il soggetto sponsorizzato sia una **compagine sportiva dilettantistica**;
- sia rispettato il **limite quantitativo di spesa**;
- la sponsorizzazione miri a **promuovere l'immagine ed i prodotti dello sponsor**;

- il soggetto sponsorizzato abbia effettivamente posto in essere una **specifica attività promozionale**.

Quanto, poi, alla (presunta) **antieconomicità** della spesa, la Suprema Corte ha statuito che l'[articolo 90, comma 8, L. 289/2002](#) contempla una **presunzione assoluta**, oltre che della **natura di spesa pubblicitaria**, altresì di **inerenza** della spesa **sino alla soglia**, normativamente fissata, dell'importo di **euro 200.000**.

In virtù di ciò, quindi, la Corte di Cassazione ha **accolto il ricorso** limitatamente al motivo sopra indicato, con **cassazione** della sentenza impugnata e **rinvio** alla Commissione tributaria regionale della Puglia in diversa composizione per un nuovo esame della controversia.



## CONTROLLO

### Novità sui bilanci delle cooperative

di Luca Dal Prato

Il CNDCEC dopo aver emanato il Quaderno *“Le peculiarità delle società cooperative nella redazione dei bilanci e della gestione aziendale”* e, congiuntamente a Confindustria, il documento *“Problematiche e soluzioni operative per il passaggio alle disposizioni del D.Lgs. 139/2015 e ai Principi contabili nazionali”* ha pubblicato il documento *“Società cooperative: i bilanci dopo il D.Lgs. 139/2015”* che, oltre a commentare il novellato [articolo 2435-ter cod. civ.](#), approfondisce alcuni aspetti riguardanti la classificazione delle poste di patrimonio netto, la determinazione dei ristorni e la (non) adozione del costo ammortizzato.

In premessa, il documento ricorda che le soglie per redigere il **bilancio** in forma **abbreviata** e secondo le previsioni per le **micro-imprese** sono le seguenti:

PARAMETRI	PICCOLE SOCIETÀ	MICRO-IMPRESA
	<a href="#">articolo 2435-bis cod. civ.</a>	<a href="#">articolo 2435-ter cod. civ.</a>
Totale attivo	€ 4.400.000	€ 175.000
Ricavi	€ 8.800.000	€ 350.000
Dipendenti media l'esercizio	50 unità	5 unità

Il documento conferma che in sede di **prima adozione** le micro-cooperative già in funzionamento possono tenere conto degli **esercizi 2015 e 2016**. Con la redazione del bilancio **“abbreviato”** le cooperative possono poi **rinunciare** alla predisposizione del **rendiconto finanziario** e a fornire in nota integrativa le informazioni di cui ai nn. 3) e 4) dell'[articolo 2428 cod. civ.](#), della **relazione sulla gestione**.

Tuttavia, il MiSE, con nota del 20 marzo 2017, ha ritenuto che le cooperative che soddisfano i limiti di cui all'[articolo 2435-ter cod. civ.](#) **non possono predisporre il bilancio** secondo le regole delle **micro-imprese** ossia beneficiare dell'esonero dalla redazione:

- del **rendiconto finanziario**;
- della **nota integrativa** (se in calce allo stato patrimoniale risultano le informazioni previste dal primo comma dell'[articolo 2427, nn. 9\) e 16\)](#));
- della **relazione sulla gestione** (se in calce allo stato patrimoniale risultano le informazioni richieste dai [numeri 3\) e 4\) dell'articolo 2428 cod. civ.](#)).

Secondo il Ministero, infatti, i **revisori** di **“micro-cooperative”** che non redigono la nota integrativa, laddove manchino le informazioni di cui agli [articoli 2513, 2528, 2545, 2545-](#)

[sexies, comma 2, cod. civ.](#), dovrebbero richiedere la **riapprovazione** del bilancio con l'inserimento delle indicazioni di cui alle sopra citate previsioni. Laddove siano **presenti** queste **informazioni**, invece, in **calce** ai prospetti di bilancio, i revisori dovrebbero **segnalare l'irritalità** nella **redazione** del bilancio, richiamando per il futuro una predisposizione dello stesso più coerente con le previsioni codicistiche.

Il documento illustra poi che, in caso di cooperativa, le **principali informazioni** da riportare sono le seguenti:

- la composizione del **capitale sociale**, in presenza di una variegata tipologia di soci;
- il rispetto o meno dei criteri della “**prevalenza**” mutualistica ex [articolo 2513 cod. civ.](#);
- la modalità di formazione e assegnazione dei “**ristorni**” di cui al [2° comma, dell'articolo 2545-sexies civ.](#);
- l'entità, remunerazione (scadenze e tassi) dei “**prestiti sociali**” nonché il rispetto dei limiti di legge;
- i “**rapporti sviluppati**” nel corso dell'esercizio con le varie **categorie di soci**;
- i “**rapporti economici e finanziari**” intrattenuti con il **sistema cooperativo**;
- le operazioni eseguite con “**parti correlate**”, di cui al [22-bis, del primo comma, dell'articolo 2427 cod. civ.](#)

Nella relazione sulla gestione o, se non predisposta, nella nota integrativa, dovrebbero essere inclusi:

- il conseguimento dei rapporti inerenti allo “**scambio mutualistico**”, di cui [all'articolo 2545 cod. civ.](#);
- le informazioni sull’**“ammissione dei nuovi soci”**, di cui all'ultimo comma, dell'[articolo 2528 cod. civ.](#)

Oltre a ciò sarà opportuno indicare nella relazione sulla gestione (se non predisposta, in nota integrativa) informazioni come **l'attività esercitata**, le **risorse utilizzate** e/o **fornite** dai soci cooperatori, gli aspetti economici e patrimoniali derivanti dall'esercizio dell'attività esercitata, la necessità di utilizzo di risorse esterne all'ente, le partecipazioni a **gare o appalti**, **l'iscrizione all'Albo delle cooperative** ([articolo 2511 cod. civ.](#) e L. 381/1991) nonché il rispetto della mutualità prevalente ([articoli 2512 e 2513 cod. civ.](#)).

In assenza della Relazione sulla gestione, nella nota integrativa devono essere fornite anche le informazioni richieste dai [numeri 3\) e 4\) dell'articolo 2428 cod. civ.](#) (numero e valore nominale delle azioni proprie e delle società controllanti possedute e numero e valore nominale delle azioni proprie e delle società controllanti acquistate e/o alienate nel corso dell'esercizio anche per il tramite di società fiduciaria).

Il documento rileva, inoltre, che nei bilanci delle cooperative a mutualità prevalente **non sono presenti “Utili portati a nuovo”** in quanto l'utile d'esercizio (ai fini della detassazione ex [articolo 12 della L. 904/1977](#)) deve essere **destinato** alle **riserve “indivisibili”** (salvo la percentuale

destinata ai fondi mutualistici ex [articolo 11 L. 59/1992](#), l'eventuale rivalutazione del capitale nei limiti dell'indice ISTAT ex [articolo 7 L. 59/1992](#) e l'eventuale quota distribuita nel limite ex [articolo 2514, comma 1, lettera a\), cod. civ.](#)). In aggiunta, l'attuale normativa impone ([articolo 2514, comma 1, lettere c\) e d\), cod. civ.](#)), per le **cooperative a mutualità prevalente**, l'obbligo della previsione statutaria del divieto di distribuzione delle riserve tra i soci cooperatori durante la vita della società e l'obbligo della loro devoluzione ai "*fondi mutualistici per la promozione o lo sviluppo della cooperazione*" all'atto del suo scioglimento. A tal proposito è opportuno fare alcune **considerazioni** nel caso in cui a seguito delle **rettifiche** apportate alle voci dell'attivo o del passivo dello stato patrimoniale si verifichi una **riduzione o aumento del patrimonio netto**.

Nella prima ipotesi, la **riduzione del patrimonio** dovrebbe seguire le indicazioni dell'[articolo 2545-ter, comma 2, cod. civ.](#): "*le riserve indivisibili possono essere utilizzate per la **copertura di perdite solo dopo** che sono esaurite le riserve che la società aveva destinato ad operazioni di aumento di capitale sociale e quelle che possono essere ripartite tra i soci in caso di scioglimento della società*". In altri termini la **copertura della rettifica negativa** inizia dalle riserve divisibili e poi con le altre poste di bilancio, nel seguente ordine: posta da rettificare, riserve divisibili, riserve per aumento di capitale, riserve indivisibili e capitale sociale. L'utilizzo di riserve indivisibili (non ripartibili tra i soci in nessun momento della vita della cooperativa) per la copertura delle rettifiche negative determina il divieto della distribuzione degli utili e dell'assegnazione dei ristorni a favore della base sociale fino al momento in cui tali riserve non saranno ricostituite nel loro importo originario. Qualora poi tutte le riserve accantonate non fossero sufficienti alla sterilizzazione delle rettifiche negative, l'ultimo elemento è il capitale sociale.

Il documento interviene anche sull'**eliminazione della sezione straordinaria**. Il **ristorno** (ex [articolo 2545-sexies cod. civ.](#)) attraverso il quale il socio traduce il "**vantaggio mutualistico**" si può **concretizzare** in **risparmi di spesa** nell'acquisto dei prodotti o servizi della cooperativa **ovvero incremento della remunerazione** del prodotto o lavoro **conferito**. L'attribuzione del vantaggio mutualistico può avvenire nel momento dello scambio tra socio e cooperativa (attribuzione diretta) ovvero in una fase successiva con la tecnica dei ristorni (attribuzione indiretta) che non va confusa con la distribuzione degli utili. Secondo la Suprema Corte (**Sent. 89/99, n. 9513**) i **dividendi** costituiscono **remunerazione del capitale**, distribuiti in funzione del capitale conferito da ogni socio; i **ristorni invece** "*costituiscono uno degli strumenti tecnici per attribuire ai soci il vantaggio mutualistico (risparmio di spesa o maggiore remunerazione) derivante dai rapporti di scambio intrattenuti con la cooperativa*" proporzionalmente alla quantità e alla qualità degli **scambi mutualistici** ([articolo 2545-sexies, comma 1, cod. civ.](#)).

Pertanto, **il ristorno non ha legami con il valore del capitale versato** (si consegue, infatti, in proporzione alla quantità di lavoro prestata, agli acquisti effettuati, alla quantità e al valore dei beni conferiti, facendo riferimento allo scopo mutualistico perseguito nelle diverse cooperative).

Non essendo più prevista la **sezione straordinaria** del conto economico, tutte le componenti

che in precedenza contribuivano alla formazione dell'aggregato "E", concorreranno al valore della produzione influenzando la determinazione dell'ammontare del ristoro stesso.

Una ulteriore considerazione viene fatta in merito al "**prestito sociale**". A partire dai bilanci relativi all'esercizio 2016 *"le immobilizzazioni rappresentate da **titoli** sono rilevate in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile"* ([articolo 2426, comma 1, n. 1, cod. civ.](#)) mentre *"i crediti e i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo"* ([articolo 2426, comma 1, n. 8, cod. civ.](#)). Nella voce D3 "**Debiti verso soci per finanziamenti**" sono indicati anche i "**prestiti sociali cooperativi**". Secondo il documento, la caratteristica di debito a **breve termine**, l'assenza di costi di transazione, la sussistenza di condizioni sostanzialmente di mercato cui soggiace il suo rendimento e la mancata previsione di una data di scadenza del finanziamento comportano che il "prestito sociale cooperativo" **non** debba essere, quindi, **valutato** col criterio del **costo ammortizzato**.



*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 >**



## PENALE TRIBUTARIO

---

### ***Omesso versamento Iva: reato solo con la volontà del soggetto passivo***

di **Marco Bargagli**

L'attuale **contingenza economica** sta **creando notevoli problemi** finanziari alle imprese italiane che, molto spesso, non riescono ad onorare le proprie **obbligazioni tributarie**.

Ai fini penali il D.Lgs. 74/2000 contempla **due ipotesi** sanzionatore in caso di **omesso versamento di ritenute certificate** e **omesso versamento dell'Iva dovuta**.

In particolare:

- ai sensi dell'[articolo 10-bis del D.Lgs. 74/2000](#), rubricato ***"Omesso versamento di ritenute certificate"***, è punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque non versa entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione annuale di sostituto di imposta le ritenute dovute sulla base della stessa dichiarazione ossia risultanti dalla certificazione rilasciata ai sostituiti, per un ammontare **superiore a 150.000 euro** per ciascun periodo d'imposta;
- ai sensi dell'[articolo 10-ter del D.Lgs. 74/2000](#) rubricato ***"Omesso versamento di Iva"***, è punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque non versa, entro il termine per il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta successivo, l'imposta sul valore aggiunto dovuta in base alla dichiarazione annuale, per un ammontare **superiore a 250.000 euro** per ciascun periodo d'imposta.

Le soglie di rilevanza penale sono **state innalzate** per effetto delle novità introdotte dal D.Lgs. 158/2015 in quanto, in precedenza, era molto semplice superare l'esiguo limite fissato in **50.000 euro per ogni periodo d'imposta**.

Ciò posto è importante verificare se la **crisi economica** dell'impresa, che comporta una **notevole carenza di risorse finanziarie**, possa o meno costituire **causa di forza maggiore** idonea ad escludere il reato di omesso versamento dell'Iva e/o delle ritenute certificate.

Sullo specifico tema è intervenuta la Corte di Cassazione, con la recente [sentenza 1 febbraio 2017, n. 15235](#), confermando che la fattispecie di reato di **omesso versamento di Iva** risulta integrata dal cd. **dolo generico di evasione**, con conseguente **coscienza e volontà** di non adempiere da parte del **soggetto attivo del reato**.

Infatti, i supremi giudici ricordano che costituisce un costante indirizzo di legittimità quello



per cui l'imputato può invocare l'**assoluta impossibilità di adempiere** il debito di imposta, quale **causa di esclusione della responsabilità penale**, a condizione che provveda ad assolvere gli oneri di allegazione concernenti sia il profilo della non imputabilità a lui medesimo della crisi economica che ha investito la sua azienda, sia l'aspetto della impossibilità di fronteggiare la correlata crisi di liquidità tramite il ricorso a misure idonee da valutarsi in concreto.

In buona sostanza, occorre provare che non **sia stato altrimenti possibile** per il contribuente **reperire le risorse necessarie** a consentirgli il corretto e puntuale adempimento delle obbligazioni tributarie, pur avendo posto in essere tutte le possibili azioni, anche sfavorevoli per il suo patrimonio personale, dirette a consentirgli di recuperare, in presenza di una **improvvisa crisi di liquidità**, quelle somme necessarie ad assolvere il debito erariale, senza esservi riuscito per **cause indipendenti dalla sua volontà** e ad **egli non imputabili**.

In relazione a quanto sopra esposto la Corte **ha annullato la sentenza impugnata**, rinviando la decisione ad **altra sezione della Corte di appello**.

Infatti, il giudice di *prime cure* non ha **adeguatamente motivato** la decisione proprio sulla base del **predetto orientamento espresso dagli ermellini**, valutando **in modo approfondito** le reali cause che hanno **comportato l'omesso versamento dei tributi** dovuti da parte del contribuente.



OneDay Master

**RICORSO TRIBUTARIO, ISTANZA DI SOSPENSIONE  
E LITISCONSORZIO**

Scopri le sedi in programmazione >

## CONTABILITÀ

---

### ***La rilevazione contabile dell'agevolazione Sabatini-ter***

di **Viviana Grippo**

Tra le misure adottate dal governo al fine di accrescere la competitività del sistema produttivo italiano rientra anche l'agevolazione nota come **Sabatini-ter** e destinata ai nuovi investimenti aziendali.

Il beneficio, prorogato **fino al 31 dicembre 2018**, è stato maggiorato nella **misura del 30%** in caso di investimenti rientranti nel più ampio ambito individuato dal termine "**Industria 4.0**".

L'agevolazione, come ben noto, consiste in un **contributo in conto interessi** determinato in via convenzionale su un finanziamento della durata di 5 anni e di importo uguale all'investimento effettuato ad **un tasso d'interesse annuo pari al 2,75%**.

Questa percentuale risulta aumentata nel caso di investimenti "Industria 4.0" esattamente del 30% **divenendo pari al 3,575%**.

Quello che qui interessa è approfondire **l'aspetto contabile** della Sabatini-ter.

Come detto l'agevolazione consiste in un contributo in conto interessi, il quale rientra nella più ampia categoria dei contributi in conto esercizio erogati allo scopo di **integrare i ricavi dell'azienda o ridurre i costi d'esercizio** che le imprese sostengono per esigenze legate all'attività produttiva.

Per la corretta imputazione civilistica di tale posta occorre richiamare [l'articolo 2425 del codice civile](#), il quale stabilisce che i contributi in conto esercizio vadano iscritti alla voce A.5 del conto economico: "**Altri ricavi e proventi**", **con separata indicazione dei contributi in conto esercizio**.

Allo stesso tempo **l'OIC 12** chiarisce che tali contributi vanno classificati nella voce A.5 quando essi siano destinati ad integrare ricavi della gestione caratteristica o a ridurre i relativi costi, dovranno invece essere rilevati nella voce **C.17 "Interessi ed altri oneri finanziari"** se finalizzati alla riduzione di costi di natura finanziaria di competenza, come ad esempio gli interessi passivi su finanziamenti, in **C.16 "Altri proventi finanziari"**, se finalizzati alla riduzione di oneri finanziari di esercizi precedenti.

Nel caso della Sabatini-ter, quindi, il contributo, dovrà trovare allocazione, ad avviso di chi scrive, in diminuzione nella **voce C17**.

Quanto al **momento di rilevazione**, occorre ancora richiamare il citato principio contabile, il quale stabilisce che il contributo deve essere rilevato **per competenza e non per cassa**, ovvero al sorgere della certezza all'erogazione.

**Un esempio** renderà più chiara la registrazione contabile.

All'atto dell'**investimento** la società rileverà la relativa fattura come segue:

Diversi a Debiti vs fornitore (SP)

Impianti (SP)

Erario c/lva (SP)

All'atto della **stipula del finanziamento** l'azienda rileverà l'incasso del prestito e il debito verso l'istituto per la quota capitale:

Banca c/c (SP)                      a Debiti per mutui bancari (SP)

Completato l'*iter* per l'ottenimento del contributo l'azienda dovrà registrare prima l'insorgenza del **credito per il contributo** e successivamente l'erogazione dello stesso:

Crediti vs Ente erogatore (SP)                      a Contributi in conto interessi (CE)

Quindi:

Banca c/c (SP)                      a Crediti vs Ente erogatore (CE)

Come abbiamo già detto il contributo dovrà essere rilevato **per competenza e non per cassa**, si renderà quindi necessario provvedere al suo **risconto** affinché questo partecipi correttamente alla determinazione del reddito di esercizio, ne consegue che al termine di ogni anno sarà necessario rilevare la seguente scrittura:

Contributi in conto esercizio (CE)    a Risconti passivi (SP)

Sarà possibile operare contabilmente anche con il cd. **metodo diretto** attraverso il quale l'investimento sarà iscritto tra le **immobilizzazioni** e il contributo rilevato direttamente a scomputo del valore:

Crediti vs Ente erogatore (SP)                      a                      Impianti (SP)

Il contributo parteciperà alla determinazione del risultato di esercizio attraverso la **diminuzione della quota di ammortamento** annuale che sarà, chiaramente, inferiore.

**Fiscalmente**, il contributo in conto esercizio è considerato ricavo secondo il disposto dell'[articolo 85, comma 1, lettera h\)](#) mentre ai fini della **determinazione dell'esercizio di competenza** valgono i criteri di cui all'[articolo 109 del Tuir](#), inoltre, esso non rileva ai fini Irap.



*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 >**

## IVA

### ***Il regime Iva delle locazioni di fabbricati abitativi***

di **Dottryna**



La disciplina Iva della locazione di immobili è stata novellata da ultimo dal D.L. 83/2012, il quale individua gli immobili il cui regime naturale di locazione è l'esenzione, salvo poi prevedere alcune possibili deroghe riguardanti fabbricati per i quali, trova applicazione l'imponibilità.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia in esame, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione "Iva", la relativa *Scheda di studio*.

Il presente contributo si sofferma sul regime Iva applicabile alla locazione di fabbricati abitativi.

La disciplina Iva della **locazione** degli **immobili** è contenuta nel [numero 8 dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972](#) da ultimo modificato dall'[articolo 9 del D.L. 83/2012](#) (cosiddetto decreto sviluppo).

La disposizione individua gli immobili il cui regime naturale di locazione o affitto è quello di **esenzione**, salvo poi prevedere alcuni casi riguardanti **fabbricati** per i quali, in deroga, trova applicazione l'**imponibilità**.

Più nel dettaglio, l'**esenzione**, quale regime naturale, si applica per le **locazioni** e **affitti**, comprese le relative cessioni, risoluzioni e proroghe, aventi ad oggetto i seguenti **beni** ([articolo 10, comma 1, numero 8, D.P.R. 633/1972](#)):

- **aree diverse** da quelle destinate a parcheggio non edificabili;
- **fabbricati**;
- **beni mobili** al servizio degli immobili locati o affittati.

La seconda parte del citato numero 8 prevede, invece, alcune **esclusioni** dal regime di esenzione per le locazioni:

- di **fabbricati abitativi** poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di ristrutturazione,

- di **fabbricati abitativi** destinati ad alloggi sociali e
- di **fabbricati strumentali**,

per le quali nel contratto **il locatore abbia optato per l'imposizione**.

È opportuno sottolineare che ai fini della distinzione tra **fabbricato abitativo** e **strumentale** rileva esclusivamente la **categoria catastale** mentre non assume alcun rilievo **l'effettivo utilizzo dell'immobile**, pertanto:

- **sono considerati abitativi** i fabbricati classificati o classificabili nella **categoria "A"**, con esclusione di quelli classificati nella categoria "A/10";
- **sono considerati strumentali** i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie "B", "C", "D", "E" e "A/10".

Alla luce delle considerazioni effettuate, la disciplina delle **locazioni** di **fabbricati abitativi** può essere **schematizzata** secondo la seguente tabella.

REGIME IVA	FABBRICATO ABITATIVO
<b>Esenzione</b> – regime naturale	Tutti i fabbricati
<b>Imponibilità</b> – regime opzionale	

Seminario di specializzazione

**LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI B&B E  
LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI**

Scopri le sedi in programmazione >

## FINANZA

---

### *La settimana finanziaria*

di **Direzione Gestioni Mobiliari e Advisory - Banca Esperia S.p.A.**



#### **IL PUNTO DELLA SETTIMANA: la crescita cinese perde slancio**

- **In Cina è verosimile un rallentamento ordinato della crescita nel secondo trimestre 2017**
- **Non vi è ancora una convincente preoccupazione per la crescita mondiale**

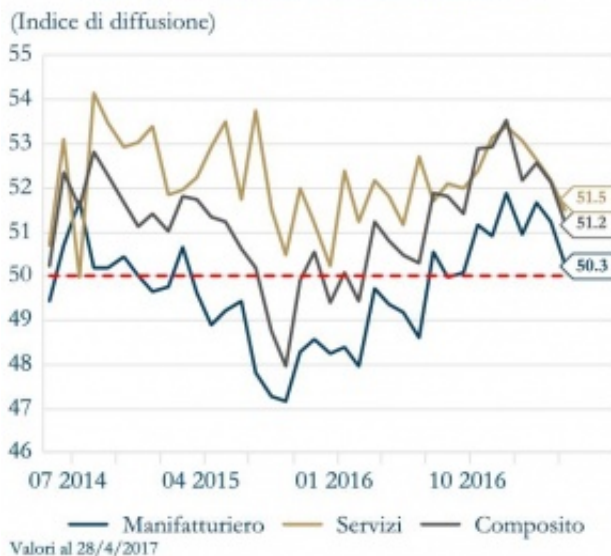
Le indicazioni congiunturali pubblicate in aprile suggeriscono un moderato rallentamento della crescita cinese nel secondo trimestre 2017, dopo un primo trimestre eccezionalmente elevato. I dati cinesi, pur mostrando un'attività economica più debole rispetto alle attese, restano comunque coerenti con il temperamento dei due obiettivi del governo: **ridurre i rischi finanziari e raggiungere una crescita pari al 6.5% nel 2017**, un anno caratterizzato dalla per la transizione della *leadership* governativa cinese.

Nel mese di aprile **l'indebolimento degli indicatori congiunturali è stato piuttosto diffuso. Gli indici PMI**, pur restando al di sopra della soglia di 50 punti, che separa l'espansione dalla recessione, **si sono indeboliti, sulla scia di un indebolimento dei nuovi ordini e degli indici relativi alla produzione.** L'indebolimento degli ordini ha riguardato anche le esportazioni, mentre **sulle importazioni ha pesato l'indebolimento dei prezzi delle materie prime.** Lato offerta, la produzione industriale ha rallentato al 6.5% a/a (dal 7.6% di marzo), trainata da una più debole componente manifatturiera e per effetto della moderazione dell'inflazione alla produzione che ha depresso i margini. Lato domanda, invece, come evidenziato da una crescita dell'importazioni più debole del previsto, gli investimenti in immobilizzazioni hanno invertito il trend al rialzo, sulla scia dell'indebolimento degli investimenti manifatturieri, mentre i consumi, pur rallentando, sono rimasti sostenuti. La crescita delle vendite al dettaglio è diminuita leggermente, al 10.7%, restando superiore al valore di T1 pari al 10.4%. **Lato prezzi, l'inflazione è decelerata in aprile**, registrando un 1.2% a/a (rispetto all'1.4% nel primo trimestre) nella componente al consumo e un 6.4% a/a (dal precedente 7.6%) nella componente produzione. Questo è coerente con la **politica monetaria "neutrale e prudente"** della PBoC **che, concentrata sulla prevenzione di rischi finanziari, sta diventando moderatamente più restrittiva:** la banca centrale controlla l'offerta di moneta e il credito, frenando così la domanda interna e diminuendo, al contempo, sia i rischi inflattivi sia le pressioni per un ulteriore deprezzamento del renminbi. **Segni di stabilità sono arrivati dal**



**mercato immobiliare, che continua a fornire dati al disopra delle aspettative:** le vendite di case hanno mantenuto una crescita a doppia cifra (20.1% a/a in aprile rispetto al 25.1% di marzo), nonostante le intensificate misure di attenuazione a partire da marzo. L'investimento in infrastrutture è stato robusto (18.2% a/a), rispetto al precedente 18.7% a/a, con una crescita del trasporto e della conservazione dell'acqua rispettivamente del 16.7% a/a e del 27.5% a/a. I prezzi delle case sono invece rallentati ad aprile.

### Indici PMI Cina in rallentamento



Per i prossimi mesi un'indicazione importante su una possibile **decelerazione dell'attività economica** in T2 viene dalle **statistiche sui prestiti bancari e sulle condizioni finanziarie**: le prime mostrano un rallentamento nei primi mesi nel 2017, mentre le seconde stanno divenendo via via più restrittive come conseguenza delle politiche del governo volte alla stabilità finanziaria.

**Le maggiori conseguenze** di questa perdita di slancio **saranno avvertite dalle economie dipendenti dalle materie prime**, in quanto i prezzi dei metalli industriali sono fortemente elastici rispetto alla crescita dell'attività cinese, **ma dovrebbero essere limitate per le economie avanzate**, fintanto che non innescheranno un deprezzamento disordinato del renminbi.

### LA SETTIMANA TRASCORSA

**Europa: continuano le notizie positive dalla Germania, ma la crescita italiana resta modesta**



Nel mese di maggio l'indice tedesco ZEW, che

misura le aspettative degli analisti sullo sviluppo dell'economia nei prossimi sei mesi, è salito a 20.6 punti, dai 19.5 punti dello scorso mese; raggiungendo il valore più elevato dall'estate del 2015. Il miglioramento dell'indice è imputabile principalmente alla crescita della produzione e al rafforzamento del settore delle costruzioni. La componente relativa alla situazione corrente è salita solo moderatamente (83.9). **L'indice ZEW nel suo complesso sottolinea, così, il forte impulso di crescita in Germania. La stima preliminare per il PIL italiano in T1 2017 ha mostrato un tasso di espansione modesto, pari a +0.2% t/t (+0.8% a/a) e in linea con le attese. Il dato è spiegato da una diminuzione del valore aggiunto nel comparto industriale e nella componente estera netta, che hanno compensato l'aumento di valore sia nell'agricoltura che nei servizi.** La stima finale dell'inflazione nell'Area Euro in aprile ha confermato il valore preliminare, sia per l'inflazione *headline* (a 1.9% a/a) sia per l'inflazione *core* (a 1.2% a/a), in accelerazione rispetto ai valori di marzo.

## Stati Uniti: buona tenuta dei dati macroeconomici

**Negli Stati Uniti si rafforza il dato sulla fiducia nel comparto manifatturiero** – elaborato dalla Philadelphia Fed- in maggio a 38.8 punti, a partire dai precedenti 22.0 punti di aprile. Continuano a migliorare i dati sui sussidi di disoccupazione, confermando la solidità del mercato del lavoro. Le nuove richieste nel periodo dal 6 al 13 maggio si sono attestate a quota 232 mila unità, contro le 236 mila unità registrate la settimana precedente. Anche i rinnovi dei sussidi nella prima settimana di maggio registrano un calo a 1898 unità, rispetto alle precedenti 1920 unità. La produzione industriale di aprile è salita a dell'1% m/m, più delle previsioni. In particolare, la produzione nel settore manifatturiero, che rappresenta quasi tre quarti del totale, è aumentata dell'1%, al passo più rapido in tre anni.

## Asia: rallenta la crescita dei prezzi delle case in Cina e sorprende al rialzo il PIL giapponese



Rallenta la crescita del prezzo delle abitazioni in Cina ad aprile al 10.7% rispetto all'11.3% di marzo, e ben al di sotto del tasso annuale del 12%, registrato nel 2016/inizio 2017. La crescita dei prezzi è scesa in 31 città rispetto alle 18 in cui era scesa a marzo. Il rallentamento è apparso guidato dalle grandi città, dove la crescita mensile è stata dimezzata allo 0,3% – a seguito della frenata del credito- mentre le piccole città continuano a sostenere il settore immobiliare in Cina. In Giappone **il PIL è aumentato del 2.2% t/t annualizzato in T1, segnando il quinto aumento consecutivo.** La scomposizione ha mostrato che **il contributo è venuto sia dalle esportazioni sia dalla domanda privata, guidata**

**dalla spesa del consumatore.** Questa componente è tornata a crescere dopo un trimestre negativo e modifica in parte la narrazione della dipendenza del paese dal settore delle esportazioni.

## PERFORMANCE DEI MERCATI



*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 >](#)