

Edizione di venerdì 5 ottobre 2018

IMPOSTE SUL REDDITO

Cessione dello studio professionale e valore dell'avviamento
di **Massimiliano Tasini**

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Residenza fiscale, presunzione legale e onere della prova
di **Marco Bargagli**

IVA

Regime del margine anche per gli oggetti d'arte di provenienza intra-UE
di **Marco Peirolo**

RISCOSSIONE

Istanza di rimborso degli acconti versati e decorrenza del termine
di **Lucia Recchioni**

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazioni prima casa
di **EVOLUTION**

RASSEGNA RIVISTE

Il contratto di affitto di fondo turistico
di **Samuele Cantini**

IMPOSTE SUL REDDITO

Cessione dello studio professionale e valore dell'avviamento

di **Massimiliano Tasini**

È vivace ed interessante la questione relativa ai **modelli organizzativi** di cui gli **studi professionali** si dotano per l'esercizio delle proprie attività.

C'è chi, puntando sulla forte **specializzazione**, mantiene **dimensioni modeste**, ritenendo che bassi costi fissi aiutino a meglio affrontare le instabilità del mercato; e c'è chi, invece, punta sulla **aggregazione**, sia individuando un'unica attività e sfruttando le **economie di scala** che la dimensione consente, sia, e questa è l'ipotesi prevalente, affiancando **professionalità tra loro diverse**, confidando che il cliente veda nello studio la soluzione a tutti i problemi che quotidianamente incontra nella propria attività imprenditoriale.

In un quadro così composito, anche i “**veicoli**” utilizzati sono assai **eterogenei**: troviamo, ad esempio, **professionisti individuali** ed **associati**, **Società tra Professionisti** – anche multidisciplinari, **centri elaborazione dati** costituiti sotto diverse forme.

Alle già di per sé articolate technicalità imposte da questi modelli sul piano del diritto societario, si aggiungono, ancora una volta, quelle **tributarie**, e su questo fronte, specialmente nelle **operazioni di riorganizzazione**, si registra ancora una volta una notevole **complessità**, dovuta sia alla **frammentazione** della disciplina, sia alla relativa **novità delle questioni**, sia infine alla circostanza che spesso manca una solida giurisprudenza su cui appoggiarsi.

Tra le questioni che assumono maggior rilievo, spicca quella relativa alla possibilità che dalla cessione dello studio professionale emerga un valore di **avviamento**, sulla quale, viceversa, si registrano orientamenti **oramai consolidati**, sebbene non molto noti.

Ricordiamo preliminarmente che, in materia di **imposte dirette**, l'**articolo 54, comma 1 quater, Tuir** stabilisce che “**concorrono a formare il reddito i corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale**”.

E' evidente che tra gli “**elementi immateriali**” figura senza alcun dubbio anche l'**avviamento**; di talché v'è da chiedersi **se e quando possa parlarsi di avviamento** nella cessione di uno studio professionale.

Nella **sentenza n. 10178/2017 la Corte di Cassazione** ha ribadito, in costanza con la pregressa seppur datata giurisprudenza di legittimità, che anche gli studi professionali in genere possono essere organizzati sotto forma di azienda tutte le volte in cui al **profilo personale dell'attività svolta** si affianchino un'**organizzazione di mezzi e strutture**, un **numero di titolari e**

dipendenti, un'ampiezza dei locali adibiti all'attività, tali che il fattore organizzativo e l'entità dei mezzi impiegati sovrasti l'attività professionale del titolare, o quantomeno si ponga, rispetto ad essa, come entità giuridica dotata di una propria **autonomia strutturale e funzionale** che, seppur non separata dall'attività del titolare, assume una rilevanza economica tale da essere suscettibile di una **propria valutazione**, divenendo, per sé stessa, **oggetto di possibile contrattazione** (così **Cassazione, n. 11896/2002**).

Sulla base di questa premessa, deve ritenersi che il **trasferimento di azienda** può riguardare anche gli **studi professionali**, tutte le volte in cui l'organizzazione (nel senso suesposto) e l'entità dei mezzi impiegati *"sovrastino l'attività del titolare"* (**Cassazione, n. 14641/2006**), con i conseguenti effetti sull'applicazione dell'**articolo 51 TUR**.

Sulla vicenda è tornata la **Cassazione** con la pronuncia **n. 2860/2010**, osservando che pur essendo vero che il professionista **non è un imprenditore** e che **lo studio professionale non è di per sé un'azienda**, e pur tenendo conto che **non è possibile il "trasferimento" in senso tecnico** della clientela (**Cass. 5848/1979**), è comunque **configurabile la cessione dello studio** con il **relativo valore di avviamento**.

In particolare, i Giudici affermano che i **fattori organizzativi** potrebbero **prevalere sull'attività professionale** o, quantomeno, porsi come **entità autonoma e distinta**; ma, in ogni caso, la cedibilità dello Studio prescinde dal requisito della detta prevalenza. Il **trasferimento della clientela avviene in modo indiretto**, assumendo il cedente **obblighi di fare**, consistenti nello svolgimento di una attività promozionale verso il cedente, e **di non fare**, consistenti nel divieto di concorrenza del cedente nello stesso luogo in cui egli esercitava l'attività.

Alla luce di questi principi, non può invocarsi la **nullità del contratto** che contempli la cessione dello studio professionale laddove ricorrano i **requisiti** sopra indicati; nè in tal caso potrà sostenersi l'assenza di un **avviamento**, con i conseguenti effetti sugli **accertamenti** emessi dagli Uffici finanziari.

Pertanto, deve ritenersi oramai **superata** quella **giurisprudenza di merito** che, come nel caso di **CTP Pisa Sez. V, 02.12.2000**, aveva stabilito il **principio di diritto** secondo cui **non è quantificabile il valore d'avviamento di uno studio medico** quando questo viene ceduto, sostenendo la pronuncia che, **nello svolgimento di un'attività professionale**, l'**elemento prevalente e determinante** è l'*intuitus personae* e le fortune del professionista acquirente, contrariamente a quanto avviene nel caso di cessione di un esercizio commerciale vero e proprio, sono legate esclusivamente alle **qualità professionali del predetto** e **non a quelle del professionista cedente**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Residenza fiscale, presunzione legale e onere della prova

di **Marco Bargagli**

La **persona fisica** che **trasferisce** la propria **residenza** all'estero, in uno **Stato o territorio a fiscalità privilegiata**, dovrà fornire all'Amministrazione finanziaria idonei elementi che dimostrino l'effettivo radicamento all'estero dei suoi **interessi vitali (familiari, personali e professionali)**, ossia che il **proprio domicilio non è in Italia**.

Come noto, l'ordinamento giuridico domestico (ex [articolo 2, comma 2-bis, Tuir](#)) prevede che si **considerano residenti in Italia**, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente e **trasferiti in Stati o territori a fiscalità privilegiata**.

In buona sostanza **la persona fisica emigrata all'estero** dovrà:

- provvedere alla **cancellazione dall'anagrafe della popolazione residente** del suo **comune di residenza**, iscrivendosi **all'AIRE** (anagrafe italiani residenti all'estero);
- **fornire elementi sostanziali** che comprovino il suo **reale trasferimento all'estero**.

Ciò significa che il legislatore ha diversamente ripartito l'**onere probatorio fra le parti**, al fine di evitare che le **risultanze** di ordine **meramente formale** prevalgano sugli aspetti di ordine **sostanziale**.

In relazione alla **natura della prova contraria** che deve fornire il contribuente, interessanti chiarimenti sono intervenuti con la [circolare 140/E/1999](#) emanata dal Ministero delle Finanze.

Il citato **documento di prassi** ha sottolineato che, per quanto riguarda il **concreto e specifico** contenuto dell'**onere probatorio richiesto**, il contribuente dovrà dimostrare l'**insussistenza** nel nostro Paese della **dimora abituale (ossia la residenza)**, ovvero del complesso dei rapporti afferenti gli affari e gli interessi, allargati, oltre che agli aspetti economici, a quelli familiari, sociali e morali (ossia il **domicilio**).

In particolare, come confermato dalla citata [circolare 140/E/1999](#), la persona fisica potrà utilizzare qualsiasi **mezzo di prova** di natura documentale o dimostrativa idoneo a stabilire, in particolare:

- la sussistenza della **dimora abituale** nel Paese fiscalmente privilegiato, sia personale che dell'eventuale nucleo familiare;
- l'iscrizione ed effettiva frequenza dei figli presso **istituti scolastici o di formazione** del Paese estero;

- lo svolgimento di un **rapporto lavorativo** a carattere continuativo, stipulato nello stesso Paese estero, ovvero l'esercizio di una qualunque attività economica con carattere di **stabilità**;
- la stipula di **contratti di acquisto o di locazione di immobili** residenziali, adeguati ai bisogni abitativi nel Paese di immigrazione;

Inoltre, **il contribuente potrà esibire:**

- le **fatture e ricevute** di erogazione di gas, luce, telefono e di altri canoni tariffari, pagati nel Paese estero;
- la **movimentazione** a qualsiasi titolo di **somme di denaro** o di altre attività finanziarie nel Paese estero e da e per l'Italia,

nonché dimostrare:

- l'eventuale **iscrizione nelle liste elettorali** del Paese estero di immigrazione;
- l'**assenza di unità immobiliari** tenute a disposizione in Italia o di atti di donazione, compravendita, costituzione di società, ecc.;
- la **manca** nel nostro Paese di **significativi e duraturi rapporti** di carattere economico, familiare, politico, sociale, culturale e ricreativo.

In tema di residenza fiscale della persona fisica ed onere della prova è recentemente intervenuta la **Corte di Cassazione**, con la **sentenza n. 19410 del 20.07.2018**, la quale ha confermato l'importanza degli **elementi sostanziali** forniti dal contribuente idonei a vincere la prova contraria prevista dall'[articolo 2, comma 2-bis, Tuir](#).

La vicenda posta al vaglio dei supremi giudici riguardava la valutazione della **residenza fiscale** di un noto **sportivo**, che si era trasferito nel **principato di Monaco**.

In merito, gli ermellini hanno ritenuto che il contribuente avesse fornito la prova contraria necessaria a vincere la **presunzione legale relativa** posta dalla norma, tenuto conto che la persona fisica aveva dimostrato di risiedere, sin dal mese di novembre 1998 a Montecarlo, ove aveva intrattenuto rapporti personali e professionali.

Infatti, il soggetto passivo aveva:

- preso in **locazione** un **appartamento**, corrispondendo regolarmente il relativo affitto;
- effettivamente utilizzato l'abitazione così locata, come risultante dal pagamento di varie **utenze**;
- dimostrato di **allenarsi** presso le strutture ATP del Principato di Monaco, trovando abitualmente base in quest'ultimo, in partenza ed arrivo, nei viaggi che lo portavano in giro per il mondo nel corso del normale espletamento della sua attività agonistica.

In definitiva il domicilio del contribuente, inteso come centro principale degli affari ed

interessi, era stabilito all'estero, dove lo stesso aveva anche la propria **residenza fiscale**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Master di specializzazione

FISCALITÀ INTERNAZIONALE: CASI OPERATIVI E NOVITÀ

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

IVA

Regime del margine anche per gli oggetti d'arte di provenienza intra-UE

di **Marco Peirola**

L'Avvocato generale presso la Corte di giustizia UE, con le conclusioni relative alla **causa C-264/17 (Harry Mensing)**, presentate il 13 settembre 2018, ha analizzato l'ambito applicativo del **regime speciale del margine** in caso di cessione di oggetti d'arte che il rivenditore ha **acquistato dagli autori** o dai loro aventi diritto, **stabiliti in altri Stati membri** della UE.

I dubbi da chiarire sono due:

- se il rivenditore, che ha posto in essere l'acquisto intracomunitario degli oggetti d'arte, **versando l'iva a debito ma non detraendo l'iva a credito**, possa applicare il **regime speciale in sede di rivendita**
- e, in caso positivo, se il **divieto di detrazione** che caratterizza il regime speciale per tale fattispecie, esplicitamente previsto dalla normativa unionale, possa essere **superato** nell'ipotesi in cui la **disciplina interna** non lo preveda in modo altrettanto espresso.

In esito all'esame svolto, l'Avvocato UE propone alla Corte di dichiarare, da un lato, che il rivenditore ha il **diritto di avvalersi del regime del margine** in relazione alla vendita di oggetti d'arte che ha acquistato dall'autore o dai suoi aventi diritto di altri Stati membri anche laddove questi ultimi abbiano assoggettato le relative cessioni al **regime di esenzione previsto per le cessioni intraunionali**; dall'altro, che l'**indetraibilità dell'iva** in capo al rivenditore che ha compiuto l'acquisto degli oggetti d'arte provenienti da altri Stati membri, per la cessione dei quali applica il regime del margine, opera **anche** nella situazione in cui la **normativa interna non escluda esplicitamente** il diritto di detrazione.

Tali conclusioni, oltre ad interpretare (correttamente) le pertinenti disposizioni della **Direttiva 2006/112/CE**, sono utili all'**esatta applicazione della legislazione italiana** in materia, rispetto alla quale è doveroso rimarcare che le indicazioni fornite dall'**Amministrazione finanziaria** risultano perfettamente **coerenti** con quelle raggiunte dall'Avvocato generale, in considerazione, all'evidenza, di una situazione che, anche nella **disciplina unionale**, sembra tutto sommato sufficientemente **chiara**.

Nella [circolare 177/E/1995](#) (§ 2) si afferma che **restano, in linea di massima, escluse** dal regime speciale le cessioni effettuate da commercianti di beni da essi stessi **importati, ovvero acquistati al di fuori delle ipotesi "ordinarie"**, per le quali il regime speciale trova applicazione, che sono, come è noto, quelle in cui il rivenditore acquista i beni presso "privati" o soggetti ad

essi equiparati, richiamati dall'[articolo 36, comma 1, D.L. 41/1995](#).

Nell'illustrare, subito dopo, il contenuto dell'[articolo 36, comma 2, D.L. 41/1995](#), l'Amministrazione finanziaria precisa che, in via d'eccezione rispetto all'esclusione di cui sopra, i soggetti che effettuano abitualmente il commercio dei beni mobili usati e degli oggetti d'arte, degli oggetti di antiquariato e da collezione possono ricomprendere, previa opzione, nell'ambito oggettivo del regime speciale, non solo le **cessioni di oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione importati**, ma anche le **cessioni di oggetti d'arte acquistati direttamente presso l'autore, ovvero presso i suoi eredi o legatari**, se soggetti passivi Iva.

Non sembrano, quindi, esserci particolari dubbi sull'**applicazione estensiva del regime speciale**, sia pure per scelta del rivenditore, a quelle situazioni, specificamente individuate dalla norma – non solo unionale, ma anche interna – in cui l'operatore acquisti gli oggetti d'arte **direttamente presso l'autore** o suoi aventi diritto di altro. In particolare, anche quando questi ultimi siano stabiliti in altro Stato membro e abbiano assoggettato la relativa cessione al **regime di esenzione previsto per le cessioni intraunionali**.

Le disposizioni della **Direttiva 2006/112/CE** per le quali il giudice del rinvio ha chiesto l'interpretazione della Corte sono gli **articoli 316, par. 1, lett. a) e 322, lett. b)**.

La prima norma, corrispondente all'[articolo 36, comma 2, D.L. 41/1995](#), prevede che gli Stati membri accordano ai soggetti passivi-rivenditori il **diritto di optare** per l'applicazione del **regime del margine** alle cessioni gli **oggetti d'arte** che sono stati loro **ceduti dall'autore o dai suoi aventi diritto**.

La seconda norma, che **nell'ordinamento italiano non è prevista**, dispone invece che, qualora i beni siano utilizzati ai fini delle sue cessioni assoggettate al regime del margine, **il soggetto passivo-rivenditore non può detrarre** dall'importo dell'imposta di cui è debitore l'Iva dovuta o assolta per gli oggetti d'arte che gli sono o gli saranno ceduti dall'autore o dai suoi aventi diritto.

Dal tenore letterale delle norme in considerazione si desume agevolmente che il diritto di applicare il regime speciale nelle ipotesi contemplate dall'[articolo 316 Direttiva 2006/112/CE](#) è considerato **"supplementare"** rispetto alla situazione generale dell'[articolo 314](#), in cui i beni sono acquistati presso un "privato" o un soggetto ad esso assimilato che non ha detratto l'imposta nella fase commerciale precedente.

La seconda norma non è stata recepita nella disciplina italiana, ma è **insita nel sistema di funzionamento del regime speciale**. Se, infatti, il rivenditore potesse **detrarre l'imposta** sull'acquisto intracomunitario posto in essere, l'applicazione del regime del margine comporterebbe un **indebito vantaggio fiscale** per l'operatore, che non traslerebbe a valle il medesimo importo dell'imposta detratta a monte.

Di conseguenza, per il rivenditore, l'espansione dell'ambito oggettivo di applicazione del

regime speciale nel caso esposto è **bilanciato dal divieto di detrazione** che caratterizza la precedente fase di acquisto, anche se la normativa interna, diversamente da quanto previsto dalla normativa unionale, **non esplicita tale divieto**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



RISCOSSIONE

Istanza di rimborso degli acconti versati e decorrenza del termine

di **Lucia Recchioni**

Il termine per la presentazione delle **istanze di rimborso** degli **acconti versati** deve essere individuato verificando l'**esistenza** o meno dell'**obbligo di versamento** nel momento in cui lo stesso è effettuato: è questo quanto ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la **risposta all'istanza di consulenza giuridica** n.1, pubblicata ieri, 4 ottobre.

La risposta in esame è stata resa a seguito di chiarimenti chiesti da un'**associazione** in merito alla **decorrenza** del termine di decadenza di **quarantotto mesi** per la presentazione delle **istanze di rimborso** dei versamenti diretti di cui all'[articolo 38 D.P.R. 602/1973](#) in caso di versamento degli **acconti**.

Il suddetto termine deve ritenersi decorrente dalla **data dell'effettivo versamento** dell'**acconto** o da quello del successivo versamento del **saldo**? oppure, infine, dalla **data di presentazione della dichiarazione** con la quale si determina definitivamente l'imposta?

Nella sua risposta all'istanza di consulenza giuridica l'Agenzia delle entrate richiama preliminarmente il consolidato orientamento della **giurisprudenza di legittimità**, secondo il quale il **dies a quo** da cui far decorrere il suddetto termine è da individuare nel **giorno dei singoli versamenti in acconto qualora questi, già al momento dell'effettuazione, risultino non dovuti ovvero non dovuti in quella misura** (si vedano, *ex multis*, **Corte di Cassazione, ordinanza n. 11602 del 06.06.2016** e **Corte di Cassazione, sentenza n. 13676 del 16.06.2014**).

In questi casi, infatti, l'**interesse** e la **possibilità** alla **richiesta di rimborso sussistono** già alla **data di versamento**.

Ricorre invece una diversa ipotesi nel caso in cui l'eccedenza di versamento risulti solo al successivo momento del **saldo** complessivamente dovuto oppure da una **successiva determinazione**, in via definitiva, dell'obbligazione tributaria: al ricorrere di queste fattispecie, infatti, la non debenza degli importi emerge solo **dopo il versamento**.

L'Agenzia delle entrate ritiene quindi che, secondo la giurisprudenza di legittimità, **l'unico criterio per individuare il momento di decorrenza** del termine per il rimborso dell'acconto è **"rappresentato dall'esistenza o meno dell'obbligo di versamento nel momento in cui lo stesso è effettuato"**.

La **decorrenza** del termine per il rimborso dell'acconto decorre invece dalla **data di presentazione della dichiarazione** nel caso in cui **"l'importo del quale si chiede la restituzione,**

nel momento in cui è stato **corrisposto**, fosse da considerarsi **dovuto**, ancorché in base ad un titolo precario e provvisorio da verificare integralmente all'atto della concretizzazione dell'effettiva misura o dell'inesistenza dell'obbligo tributario" (Corte di Cassazione, sentenza n. 5653 del 12.03.2014).

Viene tuttavia ricordato che i **giudici di legittimità** hanno **escluso** la decorrenza del termine decadenziale dalla data di versamento del saldo in caso di **richiesta di rimborso dell'Irap** versata per **carenza** del presupposto impositivo dell'**autonoma organizzazione**. Come chiarito dalla **Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4166 del 21.02.2014**, "*quando, come nella specie, venga **contestato in radice l'obbligo del pagamento del tributo**, la eventuale **non debenza** si configura anche in relazione al pagamento delle rate di **acconto**, non trattandosi di determinazione rilevabile soltanto in sede di pagamento del saldo, per cui **il suddetto termine decadenziale deve farsi decorrere, ..., dalla data dei versamenti delle dette rate di acconto***" (sul punto, si vedano anche **Cassazione, n. 11920/2014; Cassazione, n. 17912/2014; Cassazione, n. 24391/2016; Cassazione, n. 26434/2016; Cassazione, n. 4656/2017; Cassazione, n. 6786/2017; Cassazione, n. 7248/2017; Cassazione, n. 9325/2017**).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto **non** può quindi essere **accolta** l'**interpretazione** fornita dall'**associazione** richiedente la consulenza giuridica, secondo la quale il termine di decadenza per la presentazione delle istanze di rimborso **non può mai decorrere dalla data in cui il versamento dell'acconto** è materialmente effettuato, essendo detto versamento per definizione, "**provvisorio**" e, quindi, "**precario**".

A supporto della tesi esposta l'associazione richiedente cita anche le [circolari AdE 16/E/2009 e 8/E/2013](#) con le quali i termini per il recupero della maggiore imposta sui redditi, versata per effetto della mancata deduzione (forfetaria o analitica) dell'Irap, sono stati legati alla **data di versamento del saldo**.

Sul punto l'Agenzia chiarisce che la **data di decorrenza**, nei richiamati casi, è stata individuata nel momento del versamento del saldo **non** perché gli acconti Irpef fossero da considerarsi **provvisori**, ma solo perché la **causa del rapporto, originariamente esistente**, è poi **venuta meno** per effetto di eventi successivi, ovvero l'**introduzione di disposizioni normative** che hanno disposto deroghe al generale principio di indeducibilità dell'Irap dalle imposte statali.

Seminario di specializzazione

**IL BUSINESS PLAN: STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE STRATEGICA,
VALUTAZIONE AZIENDALE E RISANAMENTO DELL'IMPRESA IN CRISI**

Scopri le sedi in programmazione >

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazioni prima casa

di **EVOLUTION**



Per incentivare l'acquisto di immobili da parte delle persone fisiche, sono state introdotte, al ricorrere di specifiche condizioni, alcune agevolazioni in materia di imposta di registro ed Iva per ridurre il carico fiscale nell'acquisto della "prima casa", nonché per le imposte ipotecaria e catastale che si applicano in misura fissa, anziché proporzionale.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Imposte indirette", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza le modalità con le quali è possibile usufruire del bonus agevolazioni sulla prima casa.

Le agevolazioni prima casa riguardano gli **atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case non di lusso** e gli **atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'ambientazione** relative alle stesse.

Possono essere acquistate con i benefici le seguenti unità immobiliari:

- **abitazioni di tipo civile, A/2;**
- **abitazioni di tipo economico, A/3;**
- **abitazioni di tipo popolare, A/4;**
- **abitazioni di tipo ultrapopolare, A/5;**
- **abitazioni di tipo rurale, A/6;**
- **abitazioni in villini, A/7;**
- **abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi, A/11.**

Anche gli **immobili in corso di costruzione** possono godere dei benefici prima casa, in quanto ai fini Iva è la stessa norma a prevederlo, mentre per l'imposta di registro è stato chiarito dalla Agenzia delle Entrate ([circolare AdE 2/E/2014](#)). Sarà compito dell'Amministrazione finanziaria controllare, una volta ultimati i lavori (e non dall'atto di trasferimento), che sussistano tutte le condizioni per beneficiare delle riduzioni di imposta.

La nota II-bis, della Parte I della Tariffa del Tur impone le seguenti condizioni per poter fruire dell'agevolazione prima casa:

- l'**immobile** deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente **svolge la propria attività**. Nel caso in cui venga **trasferito all'estero per lavoro**, la prima casa deve essere acquistata nel Comune in cui il soggetto da cui dipende ha la sede o vi esercita la propria attività (lettera a);
- l'**acquirente**, nell'atto di acquisto, **deve dichiarare di non essere titolare**, anche in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione **di altra casa nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato** (lettera b);
- l'**acquirente**, nell'atto di acquisto, **deve dichiarare di non essere titolare**, anche in comunione con il coniuge e per quote, di diritti di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione **di altra casa in tutto il territorio nazionale acquistata con gli stessi benefici** (lettera c).

Se una delle condizioni per fruire delle agevolazioni dovesse venire meno, si decade dal beneficio. In particolare, si decade quando:

- è rilasciata una dichiarazione mendace;
- non viene trasferita la residenza nel termine di 18 mesi;
- viene trasferita a titolo oneroso o gratuito la prima casa entro 5 anni dall'acquisto, tranne nel caso in cui si proceda all'acquisto di un nuovo immobile entro un anno dal trasferimento.

Il contribuente che non riesce a trasferire la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto della prima casa, può presentare all'Agenzia delle Entrate una richiesta con la quale:

- revoca la dichiarazione rilasciato al momento dell'atto di acquisto;
- chiede la riliquidazione delle imposte dovute.

In tal caso, sono dovute solo le maggiori imposte e non anche le sanzioni.

La stessa procedura è applicabile nel caso in cui si è alienato l'immobile prima dei 5 anni e non sia possibile riacquistare un nuovo immobile, anche in questo caso saranno dovute unicamente le maggiori imposte e non le sanzioni.



EVOLUTION Euroconference

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

[richiedi la prova gratuita per 15 giorni >](#)

Conferenza per volare, Dario Neri / Freepik

RASSEGNA RIVISTE

Il contratto di affitto di fondo turistico

di **Samuele Cantini**

Articolo tratto da “Rivista per la consulenza in agricoltura n. 30/2018”

Il Legislatore ha progressivamente modificato l'approccio alla disciplina dei contratti agrari, limitando incisivamente l'autonomia delle parti contrattuali anche allo scopo di tutelare il diritto alla stabilità della parte ritenuta debole. In questa prospettiva, il presente contributo si propone di esaminare i connotati salienti del contratto di affitto di fondo rustico, modello eletto dal Legislatore, alla luce della funzione economico sociale cui il contratto deve rispondere. [Continua a leggere...](#)

[VISUALIZZA LA COPIA OMAGGIO DELLA RIVISTA >>](#)

[Segue il SOMMARIO di Rivista per la consulenza in agricoltura n. 30/2018](#)

Normativa e prassi in sintesi

Fiscalità

“Nessun intento elusivo nella rivendita subitanea di un fondo ricevuto per donazione dal padre” di *Luigi Cenicola*

“Omessa notifica della variazione catastale di terreni” di *Luigi Cenicola*

Contratti

“Contratti di filiera” di *Maria Cristina D'Arienzo*

“Il contratto di affitto di fondo turistico” di *Samuele Cantini*

Adempimenti

“Basta spesometro per tutti soggetti in regime di esonero” di *Centro studi tributari Euroconference*

Finanza verde

“Gli strumenti finanziari per lo sviluppo del settore agroalimentare: i prestiti della Banca Europea per gli investimenti” di *Fabrizio Rosatella*

Leggi

“Intervista con il Presidente della Commissione Agricoltura della Camera, Filippo Galinella” di *Carlo Basilio Bonizzi*

Lavoro & previdenza

“Le prestazioni occasionali in agricoltura alla luce della conversione in Legge del Decreto Dignità” di *Francesco Bosetti*

Il caso risolto

“Il trattamento fiscale della cessione di un impianto fotovoltaico” di *Alberto Rocchi*

Osservatorio



RIVISTA PER LA CONSULENZA IN AGRICOLTURA

-35%

Mensile di aggiornamento ed approfondimento in materia societaria, fiscale e giuslavoristica

IN OFFERTA PER TE € 117 + IVA anziché € 180 + IVA

ABBONATI ORA

Offerta non cumulabile con sconto Privilege ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni. Rinnovo automatico a prezzo di listino.