

Edizione di lunedì 15 ottobre 2018

CRISI D'IMPRESA

Gestori della crisi: dal 2018 aggiornamento obbligatorio
di **Massimo Conigliaro**

IVA

Triangolazione intra-UE con intervento di soggetto extra-UE
di **Marco Peirolo**

ENTI NON COMMERCIALI

Le modifiche introdotte alla disciplina dell'impresa sociale
di **Luca Caramaschi**

AGEVOLAZIONI

Detrazione per l'acquisto o la costruzione del box auto: recenti novità
di **Luca Mambrin**

IVA

Servizi relativi a beni immobili in occasione di eventi sportivi
di **EVOLUTION**

CRISI D'IMPRESA

Gestori della crisi: dal 2018 aggiornamento obbligatorio

di **Massimo Conigliaro**

Chiamata alla formazione obbligatoria per migliaia di **gestori della crisi**.

Forse non tutti lo ricordano, presi da mille scadenze e adempimenti, ma è utile segnalare che dal 2018 è scattato l'**obbligo di aggiornamento biennale** per gli iscritti nel **registro dei gestori della crisi da sovraindebitamento**.

Infatti, il **27 gennaio** di quest'anno si è **concluso il periodo transitorio** previsto dall'[articolo 19 D.M. 202/2014](#) che dispone quanto segue: *“Per i tre anni successivi all'entrata in vigore del presente decreto, i professionisti appartenenti agli ordini professionali di cui all'articolo 4, comma 2, sono **esentati** dall'applicazione delle **disposizioni** di cui all'articolo 4, commi 5, lettera d) (concernente l'**obbligo formativo**, ndr), e **6, primo periodo**, purché documentino di essere stati nominati, in almeno quattro procedure, curatori fallimentari, commissari giudiziali, delegati alle operazioni di vendita nelle procedure esecutive immobiliari ovvero per svolgere i compiti e le funzioni dell'organismo o del liquidatore a norma dell'articolo 15 della legge”*.

Questa norma, ha consentito **due importanti deroghe**:

- la **prima** – per gli iscritti agli albi degli avvocati e dei dottori commercialisti che abbiano svolto **quattro procedure** in ambito fallimentare o nelle vendite delegate – riguardante il generale sistema per l'iscrizione come gestori presso gli Organismi di Composizione delle Crisi (OCC), che prevede la frequentazione di un **corso abilitante** in presenza dei citati requisiti professionali;
- la **seconda** riguardante l'acquisizione di uno **specifico aggiornamento biennale**, di durata complessiva non inferiore a **quaranta ore**, nell'ambito disciplinare della crisi dell'impresa e di sovraindebitamento, anche del consumatore, acquisito presso uno un ordine professionale ovvero presso un'università e o privata.

Dal 2018, pertanto, ai fini sia dell'iscrizione nel **registro dei gestori della crisi** tenuto dal Ministero della Giustizia che del mantenimento della stessa sarà necessario frequentare il suddetto **corso specifico di aggiornamento**.

È da segnalare che **ciascun gestore della crisi** dovrà monitorare la **decorrenza** del proprio obbligo di aggiornamento professionale, poiché il Ministero della Giustizia non ha previsto un **termine** fisso a partire dal quale calcolare il biennio entro cui concludere la frequenza del corso di aggiornamento ex [articolo 4, comma 5, lett. d\), D.M. 202/2014](#), bensì lo ha agganciato a quello di **iscrizione nel registro**.

Invero, il Ministero della Giustizia, in risposta ad uno specifico **quesito** posto dall'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Trani, ha precisato che in relazione all'obbligo di formazione biennale ex [articolo 4, comma 5, lett. d\), D.M. 202/2014](#) si devono distinguere due fattispecie:

1. **in caso di professionista che sia diventato gestore della crisi usufruendo della normativa transitoria, ovvero con il requisito delle quattro procedure**, il corso di aggiornamento di 40 ore dovrà essere effettuato nel biennio che decorre dal 29/01/2018 al 29/01/2020;
2. **in caso di professionista che sia diventato gestore della crisi tramite il requisito della frequenza di un corso di formazione iniziale di 200 o 40 ore**, il corso di aggiornamento di 40 ore dovrà essere effettuato nel **biennio che decorre dalla data di iscrizione nel registro del singolo gestore**, riportata nel Provvedimento del Direttore Generale.

I gestori della crisi, ai fini dell'iscrizione, devono altresì possedere i seguenti **requisiti di onorabilità**:

1. non versare in una delle condizioni di **ineleggibilità o decadenza** previste dall'[articolo 2382 cod. civ.](#);
2. non essere stati sottoposti a **misure di prevenzione** disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi del **Lgs. 159/2011**;
3. non essere stati **condannati** con sentenza passata in giudicato, salvi gli effetti della riabilitazione:
 - a pena detentiva per uno dei **reati** previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria, mobiliare, assicurativa e dalle norme in materia di mercati e valori mobiliari, di strumenti di pagamento;
 - alla **reclusione** per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile, Legge Fallimentare, nonché dall'articolo 16 della legge;
 - alla reclusione per un tempo non inferiore a un anno per un **delitto** contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica ovvero per un delitto in materia tributaria;
 - alla reclusione per un tempo superiore a due anni per un qualunque delitto non colposo;
4. non avere riportato una **sanzione disciplinare** diversa dall'avvertimento.

Ricordiamo infine che la richiesta di iscrizione nell'elenco dei gestori della crisi deve avvenire tramite **l'Organismo di Composizione della Crisi** di riferimento. Sarà poi il referente dell'OCC a comunicare immediatamente al Ministero della Giustizia, anche a mezzo posta elettronica certificata, tutte le vicende modificative dei requisiti dell'organismo iscritto, dei dati e degli elenchi comunicati ai fini dell'iscrizione, nonché le **misure di sospensione e di decadenza dei gestori**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:



Master di specializzazione

**CRISI D'IMPRESA E SOVRAINDEBITAMENTO:
ACCORDO, PIANO DEL CONSUMATORE E LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

IVA

Triangolazione intra-UE con intervento di soggetto extra-UE

di **Marco Peirola**

Nella prassi delle operazioni con l'estero può accadere che i beni acquistati dal destinatario italiano siano oggetto di **triangolazione** tra il fornitore di altro Paese UE e il cliente di un Paese extra-UE, con **destinazione finale** dei beni in **Italia**, a soggetto che può acquistare in qualità di operatore economico o di privato consumatore.

Consideriamo, innanzi tutto, il **caso in cui il destinatario finale italiano sia un soggetto Iva** che acquista in quanto tale, cioè in veste di operatore economico.

L'operazione complessivamente posta in essere è riconducibile alle **triangolazioni unionali cd. "improprie"**, in cui intervengono due soggetti identificati ai fini Iva in due Paesi UE diversi, mentre il terzo soggetto è identificato in un Paese extra-UE.

A fronte di un unico trasferimento fisico dei beni (dal primo cedente al cliente del promotore della triangolazione), si verifica un **duplice trasferimento di proprietà**, ossia:

- dal primo cedente al promotore della triangolazione; e
- da quest'ultimo al proprio cliente.

La [circolare n. 13-VII-15-464 del 1994](#) (§ B.16.3) distingue il trattamento Iva delle suddette triangolazioni in base al ruolo assunto dal **soggetto passivo italiano**, in veste cioè di:

- primo cedente; ovvero
- promotore della triangolazione; ovvero
- cessionario finale.

Nel caso in esame, in cui il **cessionario finale** è un **soggetto Iva italiano** e il promotore della triangolazione è identificato al di fuori della UE, dalle indicazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria si desume che l'operazione, dal punto di vista impositivo, è analoga a quella, corrispondente, in cui il soggetto italiano è il **primo cedente**, con cessionario identificato al di fuori della UE e destinatario finale dei beni di altro Paese UE.

Ne consegue che, salvo diversa disposizione della normativa interna del Paese UE del primo cedente, l'operatore extra-UE deve nominare un **rappresentante fiscale all'interno della UE** al fine di evitare l'addebito dell'Iva da parte del fornitore UE, dovuto al fatto che l'operazione non è qualificabile né come una cessione all'esportazione, né come una cessione intraunionale.

Nello specifico, la **nomina del rappresentante fiscale**:

- **nel Paese UE di partenza dei beni** dà luogo, nel rapporto con il destinatario italiano, all'effettuazione di un'operazione intraunionale, per cui il cessionario finale italiano è tenuto ad **integrare e registrare**, ai sensi degli [articoli 46 e 47 D.L. 331/1993](#), la **fattura** ricevuta dalla posizione Iva UE del fornitore extra-UE;
- **nel Paese di arrivo dei beni, cioè in Italia**, pone a carico della posizione Iva italiana del fornitore extra-UE l'adempimento degli obblighi connessi agli acquisti intraunionali, mentre per l'operatore italiano si realizza un **acquisto interno**, soggetto a Iva attraverso la **procedura di autofatturazione**, ex [articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972](#);
- **in un diverso Paese UE** implica che l'operazione sia riconducibile allo schema della triangolazione unionale, per cui il cessionario finale italiano, designato come debitore d'imposta dalla posizione Iva UE del fornitore extra-UE, realizza un acquisto intraunionale, imponibile ai fini Iva ai sensi degli [articoli 46 e 47 D.L. 331/1993](#).

Infine, qualora l'operatore extra-UE **non nomini alcun rappresentante fiscale all'interno della UE**, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che gli obblighi relativi alla cessione effettuata da tale soggetto devono essere adempiuti dal **cessionario nazionale**, mediante emissione di un'autofattura, ai sensi dell'[articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972](#).

In definitiva, a prescindere dal regime impositivo applicato dal primo cedente, il **cessionario italiano** deve applicare l'Iva con la **procedura di reverse charge**, che a seconda dei casi esposti consiste nell'**integrazione della fattura intraunionale** ricevuta o nell'**emissione dell'autofattura**.

Passando ad esaminare il **caso in cui il destinatario finale italiano non sia un soggetto Iva** che acquista in quanto tale, agendo in qualità di "privato consumatore", è dato osservare che **non sussistono attualmente indicazioni di prassi e di giurisprudenza** che abbiano affrontato tale fattispecie di triangolazione.

Si ritiene che, anche in questo scenario, salvo diversa disposizione della normativa interna del Paese UE del primo cedente, il fornitore UE deve **addebitare l'Iva alla cessione** posta in essere nei confronti del cliente extra-UE, tenuto conto che l'operazione non è qualificabile **né come una cessione all'esportazione, né come una cessione intraunionale**.

Nel rapporto con il **cliente finale italiano**, l'operazione rientra nella **disciplina delle vendite "a distanza"**, per cui la stessa è **territorialmente rilevante nel Paese UE di partenza dei beni o in Italia**, a seconda, rispettivamente, che la soglia annua di tali vendite verso l'Italia sia inferiore o superiore a 35.000 euro. Di conseguenza, l'operatore extra-UE deve **identificarsi ai fini Iva**, rispettivamente, nel Paese UE di partenza dei beni o in Italia per assoggettare ad imposta la cessione. L'applicazione dell'Iva può essere delocalizzata in Italia anche se non è stata superata la soglia, mediante apposita opzione da comunicare in sede di dichiarazione Iva annuale, ex [articolo 40, comma 4, D.L. 331/1993](#).

Ipotizzando, invece, che il soggetto extra-UE **nomini un rappresentante fiscale all'interno della**

UE con il quale effettua l'acquisto di beni presso il fornitore UE, si ha che **se il rappresentante fiscale è nominato:**

- **nel Paese di partenza dei beni**, il fornitore UE applica l'Iva alla cessione, mentre l'operatore extra-UE realizza una cessione interna al Paese di partenza dei beni o interna all'Italia a seconda del volume annuo di vendite "a distanza" effettuate verso l'Italia, rispettivamente, inferiore o superiore a 35.000 euro. **Se risulta superata tale soglia**, l'operatore extra-UE dovrebbe nominare un **rappresentante fiscale** anche in Italia, in quanto la cessione è ivi imponibile, ex [articolo 40, commi 3 e 4, D.L. 331/1993](#). Come sopra esposto, l'applicazione dell'Iva può essere delocalizzata in Italia anche se non è stata superata la soglia, mediante apposita opzione da comunicare in sede di dichiarazione Iva annuale, ex [articolo 40, comma 4, D.L. 331/1993](#);
- **nel Paese di arrivo dei beni, cioè in Italia**, quest'ultimo, nel rapporto con il proprio fornitore UE, realizza un acquisto intraunionale, imponibile Iva in Italia, e, nel rapporto con il cliente nazionale, una **cessione interna**, anch'essa imponibile Iva (cfr. [Corte di giustizia UE, causa C-628/16](#) e giurisprudenza ivi richiamata);
- **in altro Paese UE**, il fornitore UE applica l'Iva alla cessione, mentre la rivendita dei beni da parte della posizione Iva UE del fornitore extra-UE è ancora una volta soggetta alla **disciplina delle vendite "a distanza"**, imponibile nel Paese UE di partenza dei beni o in Italia a seconda del volume annuo di vendite "a distanza" effettuate verso l'Italia, rispettivamente, inferiore o superiore a 35.000 euro. Anche in questa fattispecie, pertanto, se risulta superata tale soglia, l'operatore extra-UE dovrebbe **nominare un rappresentante fiscale** anche in **Italia**, in quanto la cessione è ivi imponibile, ex [articolo 40, commi 3 e 4, D.L. 331/1993](#). S'intende, in ogni caso, che l'applicazione dell'Iva può essere delocalizzata in Italia anche se non è stata superata la soglia, mediante apposita opzione da comunicare in sede di dichiarazione Iva annuale, ex [articolo 40, comma 4, D.L. 331/1993](#).

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



Master di specializzazione

IVA NAZIONALE ED ESTERA

Scopri le sedi in programmazione >

ENTI NON COMMERCIALI

Le modifiche introdotte alla disciplina dell'impresa sociale

di **Luca Caramaschi**

Con il **D.Lgs. 95/2018** (pubblicato nella G.U. n. 185 del 10.8.2018) viene revisionata la disciplina in materia di **impresa sociale** contenuta nel **D.Lgs. 112/2017**, nel rispetto di quanto previsto dalla **L. 106/2016**.

Gli interventi principali operati dal **correttivo** possono essere così riassunti:

- viene disposto lo slittamento al prossimo **20 gennaio 2019** del termine previsto dall'[articolo 17, comma 3, D.Lgs. 112/2017](#) – in precedenza fissato al 20 luglio 2018 – concesso alle **imprese sociali** già costituite alla data del 20 luglio 2017 (data di entrata in vigore del **Lgs. 112/2017**) per **adeguare lo statuto sociale** alle nuove disposizioni;
- viene introdotto un nuovo **comma 2-bis** all'[articolo 13 D.Lgs. 112/2017](#) al fine di prevedere che le prestazioni di **attività di volontariato** possono essere utilizzate in **misura complementare e non sostitutiva** rispetto ai parametri di impiego di operatori professionali previsti dalle disposizioni vigenti;
- viene modificato al **quinto comma** dell'[articolo 2 D.Lgs. 112/2017](#) per cui i **lavoratori "molto svantaggiati"** non possono essere più considerati tali decorsi 24 mesi dalla data di assunzione;
- viene introdotto un nuovo **comma 2-bis** all'[articolo 3 D.Lgs. 112/2017](#) al fine di non considerare **distribuzione** anche **indiretta di utili** la ripartizione tra i soci di **ristorni** correlati ad attività di interesse generale svolte da **imprese sociali** costituite in forma di società cooperativa;
- vengono rimodulate le **agevolazioni fiscali** previste dall'[articolo 18 D.Lgs. 112/2017](#) per gli **investimenti** eseguiti nel capitale delle imprese sociali.

Con riferimento al primo punto, quello relativo **all'adeguamento degli statuti**, possiamo evidenziare una giustificabile restrizione introdotta dal legislatore rispetto alla versione originaria del decreto (analoga previsione è contenuta anche nel **correttivo** al **D.Lgs. 117/2017** riguardante il **codice del terzo settore**) laddove riconosceva senza alcun limite la possibilità di adottare per le modifiche statutarie le maggioranze previste per le **deliberazioni dell'assemblea** ordinaria. Il **correttivo**, infatti, opportunamente interviene per consentire l'utilizzo dell'**assemblea in forma ordinaria** solo in due casi:

- per adeguare lo **statuto** a **disposizioni inderogabili**;
- per introdurre clausole che **escludono l'applicazione di nuove disposizioni**, derogabili mediante specifica clausola statutaria.

Si è quindi voluto **tutelare la base associativa** al fine di evitare che con **pochi voti** un ristretto numero di soci potesse, con l'occasione dell'**adeguamento dello statuto** alle previsioni del **D.Lgs. 112/2017**, approfittarne per limitare la **democraticità** all'interno dell'ente.

Al di fuori delle due situazioni sopra evidenziate, quindi, la modifica dello statuto dovrà necessariamente passare dai **quorum** e dalle **maggioranze** prevista per l'**assemblea** riunita in **sede straordinaria**.

Se con la previsione evidenziata nel secondo punto si sono voluti evitare comportamenti illegali o elusivi della legislazione del lavoro, con riferimento alla novità indicata nel terzo punto si è voluto fissare un **limite temporale** alla qualifica di lavoratore "molto svantaggiato", condizione che in determinate proporzioni rispetto al totale dei lavoratori ed unitamente ai **lavoratori "svantaggiati"** permette di qualificare l'attività come di **interesse generale a prescindere dal suo oggetto** (e quindi anche non rientrante nella elencazione tassativa prevista dalla norma).

Al superamento di detto periodo infatti il **lavoratore molto svantaggiato** diventa un **normale lavoratore assunto**, che pertanto non rileva più ai fini della verifica prevista dall'[articolo 2, commi 4 e 5, D.Lgs. 112/2017](#) (per la definizione di "**lavoratore svantaggiato**" e di "**lavoratore molto svantaggiato**" si segnala che il recente **Decreto** del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del **17.10.2017** ha sostituito, abrogandolo, il precedente **D.M. n. 153 del 02.07.2013**).

Di particolare rilevanza appaiono, infine, le modifiche elencate ai punti 4 e 5 e che riguardano, da un lato, le specifiche fattispecie che integrano il **divieto** di indiretta distribuzione degli utili e, dall'altro, gli incentivi di carattere fiscale previsti per chi apporta capitale **nell'impresa sociale**.

Sul primo versante viene riconosciuta alle imprese sociali costituite in forma di società cooperativa la prerogativa appartenente a tale forma giuridica, per cui non viene considerata distribuzione anche indiretta di utili la ripartizione tra i soci dei cosiddetti "**ristorni**", ovvero la redistribuzione ai soci del profitto realizzato dalla cooperativa/impresa sociale, calcolata in proporzione al valore degli **scambi mutualistici** che i soci hanno intrattenuto con la **cooperativa** nel corso dell'esercizio e sottoposta a limiti fissati dalla legge e dal mercato. Detti **ristorni**, secondo quanto previsto dall'[articolo 12 D.P.R. 601/1973](#) si considerano **deducibili dal reddito delle cooperative e loro consorzi**.

Sul lato incentivi, invece, il **decreto correttivo 95/2018** apporta all'[articolo 18 D.Lgs. 112/2017](#) una vera e propria rivoluzione, **riscrivendo in buona parte la disposizione normativa**.

Per meglio comprendere la portata di tali modifiche poniamo quindi a confronto l'originaria versione dell'**articolo 18** con quella novellata dal correttivo, relativamente ai commi contenenti le **modifiche** maggiormente significative.

Riassumendo, il **decreto correttivo** prevede quali novità:

- la **non concorrenza alla formazione del reddito**:
 - delle somme destinate al versamento del **contributo per l'attività ispettiva**;
 - delle somme **destinate a riserva per lo svolgimento di attività statutarie**,

rendendo pertanto **imponibile** qualsiasi distribuzione di utili ai soci anche sotto forma di aumento gratuito del capitale;

- la possibilità di **utilizzare le riserve a copertura delle eventuali perdite** senza che ciò determini la **decadenza** dal regime fiscale che comporta l'esclusione delle somme destinate a riserve indivisibili dal reddito imponibile delle società cooperative e dei loro consorzi;
- l'esclusione che le imposte dovute in conseguenza di **variazioni fiscali** possano costituire un elemento imponibile;
- un più ampio **termine quinquennale** per mantenere l'investimento effettuato nel capitale **dell'impresa sociale**, termine la cui decorrenza viene "sganciata" dalla data di entrata in vigore del **Lgs. 112/2017** per decorrere, invece, dalla data di acquisizione della qualifica di impresa sociale.

Con riferimento alle novità introdotte dal correttivo in tema di impresa sociale si segnala il recente documento emanato lo scorso 3 ottobre dalla **Fondazione Nazionale Commercialisti** con il quale viene affrontato, oltre ai temi già accennati, anche quello del regime delle **verifiche** di cui al nuovo dell'[articolo 18, comma 8-bis, D.Lgs. 112/2017](#).

In particolare, analogamente a quanto previsto per gli altri ETS dall'[articolo 94 D.Lgs. 117/2017](#), la disposizione aggiunta all'**articolo 18** del decreto **sull'impresa sociale** prevede che, ai fini dell'applicazione del regime fiscale riservato alle imprese sociali, le amministrazioni vigilanti sugli enti che assumono detta qualifica trasmettano all'amministrazione finanziaria gli **esiti del controllo di loro competenza**, ai fini dell'eventuale assunzione dei conseguenti provvedimenti. Nel contempo, anche l'AF, cui è riservato un autonomo **potere di controllo**, deve trasmettere alle altre amministrazioni vigilanti ogni elemento utile ai fini della valutazione in merito all'eventuale **perdita della qualifica** di impresa sociale. Dal punto di vista delle **sanzioni**, infine, il successivo **comma 8-ter** del citato articolo 18 prevede che la violazione delle disposizioni recate da tale articolo comporta, oltre alla **decadenza** dei relativi regimi fiscali agevolati, anche l'eventuale sottoposizione **dell'impresa sociale** alla **gestione commissariale** prevista dall'[articolo 2545-sexiesdecies cod. civ.](#).

Seminario di specializzazione

QUALE FUTURO PER LE CULTURALI DOPO LA RIFORMA DEL TERZO SETTORE?

Scopri le sedi in programmazione >

AGEVOLAZIONI

Detrazione per l'acquisto o la costruzione del box auto: recenti novità

di **Luca Mambrin**

Tra gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** per i quali è possibile beneficiare della **detrazione Irpef** del 50% troviamo anche **l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali**, previsto dall'[articolo 16-bis, comma 1, Tuir](#).

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per l'acquisto di **box e posti auto pertinenziali** già realizzati dall'impresa costruttrice, solo per le spese imputabili alla loro realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- per interventi di **realizzazione di parcheggi**, autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune, purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa.

La detrazione per **l'acquisto** del box auto è subordinata al verificarsi delle seguenti **condizioni**:

- deve esserci la **proprietà** o un **patto di vendita di cosa futura** del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione;
- deve esistere un **vincolo pertinenziale** con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione;
- è necessario che l'impresa costruttrice **documenti i costi** imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori, i quali non sono ammessi al beneficio fiscale.

Per gli acquisti **contemporanei di casa e box** con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle **spese di realizzazione del box pertinenziale**, il cui **ammontare deve essere specificamente documentato**.

Per usufruire della detrazione per **l'acquisto del box auto**, il proprietario deve essere in possesso della seguente **documentazione**:

- **atto di acquisto**, o **preliminare di vendita registrato**, dal quale risulti la pertinenzialità;
- **dichiarazione del costruttore**, nella quale siano indicati i **costi di costruzione**;
- **bonifico bancario o postale** per i pagamenti effettuati.

Per usufruire della detrazione per **la costruzione di nuovi posti e autorimesse**, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano **pertinenziali ad una unità immobiliare a uso abitativo**.

La detrazione spetta limitatamente alle **spese di realizzazione del box pertinenziale**, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

Per la **costruzione del box pertinenziale** è necessario che il proprietario sia in possesso dei seguenti **documenti**:

- **concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione;**
- **bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.**

Recentemente l'Agenzia delle entrate, nella **risposta n. 6 del 19.09.2018** ha fornito un nuovo chiarimento sul tema, analizzando un caso prospettato dal contribuente il quale ha acquistato da un'impresa costruttrice, mediante rogito notarile, un **box auto situato al piano terra di un fabbricato di pertinenza dell'abitazione** situata nel medesimo fabbricato, precisando tuttavia che l'impresa ha dapprima acquistato l'intera proprietà del piano terra dello stesso stabile avente destinazione d'uso "*Civili abitazioni*" e successivamente ha effettuato **lavori di trasformazione**, con conseguente **frazionamento e cambio di destinazione d'uso** dei suddetti locali da civili abitazioni a "*Box auto e Cantinole*", al fine di rivenderli.

Esposto il quesito, l'istante ha chiesto all'Agenzia di sapere se ha diritto a fruire della detrazione Irpef in relazione alle **spese sostenute per la realizzazione del box auto** di pertinenza dell'appartamento di cui è proprietario, posto che l'impresa esecutrice **ha negato il rilascio della certificazione relativa al costo di realizzo del box auto in quanto tale fattispecie non rientrerebbe nell'ambito applicativo** della norma agevolativa.

L'Agenzia **ha negato** la possibilità di poter fruire della detrazione in esame in quanto, richiamando precedenti documenti di prassi, il riferimento normativo al termine "**realizzazione**" di autorimesse o posti auto è **stato sempre inteso come esecuzione di un intervento "ex novo"**; si tratta infatti dell'unica fattispecie in cui le spese sostenute per interventi di nuova costruzione assumono rilevanza ai fini dell'agevolazione. Pertanto, posto che il box auto acquistato deriva da un intervento di ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso e non da un intervento di "nuova costruzione", lo **stesso non risulta agevolabile**.

Ricordiamo infine che, per quanto riguarda le modalità di pagamento delle somme per l'acquisto del box, l'Agenzia ha precisato che il **bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione** (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box); la detrazione spetta anche al **familiare convivente** (o il convivente *more uxorio*) **che abbia effettivamente sostenuto la spesa**, a

condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. Nel caso siano stati versati **acconti**, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il **compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato** entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione;
- dal **compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box**.

La condizione dell'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesta dalla norma può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui **il bonifico sia effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto**, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa.

Con la [circolare AdE 43/E/2016](#) sono stati poi forniti chiarimenti nei casi in cui il pagamento non sia stato disposto mediante **bonifico bancario** o postale, o vi sia stata, per **errore**, un'anomalia nella compilazione del bonifico. In tale situazione si può **ugualmente usufruire della detrazione a condizione** che:

- nell'atto notarile siano **indicate le somme ricevute dall'impresa che ha ceduto il box pertinenziale**;
- il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa**.

Special Event

**L'IMPOSTAZIONE DELL'ATTIVITÀ DEL REVISORE LEGALE
ATTRAVERSO L'ANALISI DI UN CASO OPERATIVO**

Scopri le sedi in programmazione >

IVA

Servizi relativi a beni immobili in occasione di eventi sportivi

di **EVOLUTION**



Nella disciplina della territorialità IVA delle prestazioni di servizi applicabile dal 1° gennaio 2010, si distinguono le prestazioni rese nei confronti di committenti soggetti passivi IVA da quelle rese nei confronti di committenti non soggetti passivi IVA.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione “Iva”, una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo si occupa della territorialità dei servizi relativi a beni immobili anche alla luce di un recente intervento dell'Agenzia.

L'[articolo 7-quater, comma 1, lettera a\), del D.P.R. 633/1972](#) stabilisce, con riguardo sia ai rapporti B2B che a quelli B2C, che **si considerano effettuate nel territorio dello Stato le prestazioni di servizi relativi a beni immobili**, comprese le **perizie**, le prestazioni di **agenzia**, la fornitura di **alloggio nel settore alberghiero** o in settori con funzioni analoghe, ivi inclusa quella di alloggi in **campi di vacanza** o in terreni attrezzati per il **campeggio**, la concessione di diritti di utilizzazione di beni immobili e le prestazioni inerenti alla **preparazione e al coordinamento dell'esecuzione** dei lavori immobiliari, quando l'immobile è situato nel territorio dello Stato.

Ai sensi dell'[articolo 31-bis del Regolamento UE n. 282/2011](#), le cui disposizioni sono **giuridicamente vincolanti dal 1° gennaio 2017**, ai fini della territorialità, i servizi relativi a beni immobili comprendono soltanto i servizi che **presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni**.

In particolare, l'[articolo 31-bis](#):

- al **paragrafo 1**, fornisce indicazioni su ciò che si considera una prestazione di servizi relativa a beni immobili;
- al **paragrafo 2**, fornisce un elenco di servizi immobiliari che rientrano nell'ambito di

applicazione dell'**articolo 47 della direttiva Iva**;

- al **paragrafo 3**, fornisce un elenco di servizi non immobiliari che, pertanto, non rientrano nell'ambito di applicazione dell'**articolo 47 della direttiva Iva**.

Sul **piano operativo**, per determinare se un servizio sia da considerare relativo a beni immobili, occorrerà:

1. controllare che il servizio sia **incluso nell'elenco** di cui all'[articolo 31-bis, paragrafo 2](#); in caso affermativo, il servizio rientra nell'ambito di applicazione della deroga prevista dall'[articolo 7-quater, lettera a\) del D.P.R. 633/1972](#);
2. in caso di risposta negativa, verificare che il servizio sia **escluso** dall'applicazione della suddetta deroga, ai sensi dell'[articolo 31-bis, paragrafo 3](#);
3. verificare, se il servizio non è ricompreso in nessuno dei 2 suddetti elenchi, che lo stesso soddisfi **qualsiasi altro criterio** di cui all'[articolo 31-bis, paragrafo 1](#).

La valutazione dell'esistenza di un "**nesso sufficientemente diretto**" fra il servizio erogato e il bene immobile deve essere effettuata in modo **oggettivo** a fronte dei criteri di cui all'[articolo 31-bis, paragrafo 1, lettere a\) e b\)](#), ossia il nesso sussiste per i servizi:

1. **lettera a)**: in cui l'**esito deriva dal bene immobile** (ad esempio, locazione di un fabbricato o ottenimento del diritto di pesca in un territorio delimitato); in altri termini, il servizio deriva da un bene immobile quando **viene fatto uso dell'immobile**, purché questo costituisca elemento indispensabile della prestazione;
2. **lettera b)**: **erogati o destinati a un bene immobile** (ad esempio, la riparazione di un fabbricato) aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene.

Al riguardo va precisato che:

- l'**alterazione "giuridica"** di un bene immobile deve comprendere ogni modifica della situazione giuridica di tale bene;
- l'**alterazione "fisica"** di un bene immobile, presume che ogni tipo di modificazione di un bene immobile sia sufficiente per rientrare nell'ambito di applicazione della disposizione in esame (compresi i servizi volti a impedire qualsiasi alterazione fisica).

Pertanto, anche modifiche di **lieve entità** che producono l'alterazione fisica di un bene immobile rientrano nell'ambito di applicazione dell'[articolo 31-bis, paragrafo 1, lettera b\)](#), ad esempio, la **manutenzione** o la **pulizia di strade, gallerie, ponti, fabbricati**, ecc..

La **centralità** dell'[articolo 31-bis](#) è stata confermata con il **Principio di diritto n. 2** dell'Agenzia delle Entrate pubblicato in **data 24 settembre 2018**, ove si afferma che l'[articolo 7-quater, comma 1, lettera a\), del D.P.R. 633/1972](#) in materia di servizi relativi a beni immobili si interpreta sulla base dei **chiarimenti** forniti dalla norma comunitaria e dagli orientamenti interpretativi comunitari.

In particolare, nell'occasione l'Agenzia ha precisato che “*Nell'ipotesi di una prestazione di servizi composta dalla **concessione a titolo oneroso dell'uso di beni immobili ubicati in Italia**, destinati ad attività congressuale, e dalla **fornitura di servizi effettuata in occasione di eventi sportivi**, se dall'esame delle circostanze del caso specifico emerge che:*

- *la **concessione** in uso degli immobili è **essenziale e indispensabile** per la prestazione del servizio e*
- *i **servizi** pattuiti sono **ancillari alla concessione in uso degli immobili**, anche in relazione al loro **valore economico**,*

*la prestazione di servizi dedotta in contratto sarà **territorialmente rilevante in Italia**”.*



The banner features the Euroconference logo on the left, which includes a stylized 'ec' and the word 'EVOLUTION'. To the right, the text reads: '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.' At the bottom, a dark bar contains the text 'richiedi la prova gratuita per 15 giorni >'. The background of the banner shows a close-up of a hand typing on a laptop keyboard.