

**Edizione di venerdì 2 Agosto 2019**

## **DICHIARAZIONI**

**Proroga al 30 settembre: chiarite le modalità di versamento rateale**

di **Lucia Recchioni**

## **AGEVOLAZIONI**

**Ecobonus e sconti sugli acquisti: il provvedimento delle Entrate**

di **Sandro Cerato**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**L'uso foresteria non esclude la cedolare secca**

di **Alessandro Bonuzzi**

## **IVA**

**Volume d'affari agganciato ai corrispettivi per i rivenditori di beni usati**

di **Marco Peirola**

## **IMPOSTE INDIRETTE**

**Concessione in uso di spazi: locazione immobili o servizi complessi?**

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

## **RASSEGNA RIVISTE**

**Le società semplici di mero godimento quale strumento di protezione patrimoniale**

di **Angelo Ginex**

## DICHIARAZIONI

---

### ***Proroga al 30 settembre: chiarite le modalità di versamento rateale***

di Lucia Recchioni

Con la [risoluzione 71/E/2019](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sulle **corrette modalità di versamento dei tributi** a seguito del previsto slittamento delle scadenze al **30 settembre**.

**I contribuenti** che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli indici sintetici di affidabilità fiscale e che **hanno quindi potuto beneficiare della proroga** potranno:

- versare gli importi in un'unica soluzione entro il **30 settembre 2019**, oppure entro il **30 ottobre 2019**, con la maggiorazione dello 0,40 per cento;
- versare gli importi **ratealmente a decorrere dal 30 settembre**.

Più precisamente, nel caso in cui la scelta ricada sul **versamento rateale**:

- i **soggetti titolari di partita Iva** dovranno effettuare i versamenti entro il **30 settembre 2019** (prima rata, senza interessi), entro il **16 ottobre 2019** (seconda rata, con interessi) ed entro il **18 novembre 2019** (terza rata, con interessi),
- i **soggetti non titolari di partita Iva** (soggetti che **partecipano a società, associazioni e imprese** ai sensi degli [articoli 5, 115 e 116 Tuir](#)) dovranno effettuare i versamenti entro il **30 settembre 2019** (la prima rata, senza interessi), entro il **31 ottobre 2019** (la seconda rata, con interessi) ed entro il **2 dicembre 2019** (la terza rata, con interessi).

Come anche previsto per i soggetti che scelgono il pagamento in un'unica soluzione, anche i contribuenti che preferiscono **versare ratealmente** gli importi potranno beneficiare del **maggior termine di 30 giorni, versando la maggiorazione dello 0,40 per cento**. Pertanto:

- i **soggetti titolari di partita Iva** dovranno effettuare i versamenti entro il **30 ottobre 2019** (la prima rata, con la maggiorazione dello 0,40 e senza interessi) ed entro il **18 novembre 2019** (la seconda rata, con la maggiorazione dello 0,40 e gli interessi);
- i **soggetti non titolari di partita Iva** dovranno effettuare i versamenti entro il **30 ottobre 2019** (la prima rata, con la maggiorazione dello 0,40 e senza interessi), entro il **31 ottobre** (la seconda rata, con la maggiorazione dello 0,40 e senza interessi) ed entro il **2 dicembre** (la terza rata, con la maggiorazione dello 0,40 e gli interessi).

Nella [risoluzione](#) sono quindi richiamate tutte le scadenze in **due tabelle che di seguito si**

riportano.

### TITOLARI DI PARTITA IVA

N. rata	Scadenza	Interessi %	Scadenza (*)	Interessi di rateazione %
1	30 settembre	<b>0</b>	30 ottobre	<b>0</b>
2	16 ottobre	<b>0,18</b>	18 novembre	<b>0,18</b>
3	18 novembre	<b>0,51</b>		

*(\*) Maggiorando l'importo da rateizzare dello 0,40% a titolo di interessi corrispettivi*

### NON TITOLARI DI PARTITA IVA

N. rata	Scadenza	Interessi %	Scadenza (*)	Interessi di rateazione %
1	30 settembre	<b>0</b>	30 ottobre	<b>0</b>
2	31 ottobre	<b>0,33</b>	31 ottobre	<b>0</b>
3	2 dicembre	<b>0,66</b>	2 dicembre	<b>0,33</b>

*(\*) Maggiorando l'importo da rateizzare dello 0,40% a titolo di interessi corrispettivi*

I contribuenti sono inoltre liberi di:

- versare, prima del 30 settembre 2019, le somme dovute avvalendosi degli **ordinari piani di rateazione**, vale a dire **senza beneficiare della proroga** in commento. In tal caso, **tutte le rate scadenti prima del 30 settembre dovranno essere versate senza corresponsione degli interessi**, indicando però sempre il **numero di rata versata** nel modello F24,
- versare, prima del 30 settembre, **importi liberamente determinati**. In tale secondo caso resta fermo l'obbligo di versare la differenza dovuta a saldo al più tardi entro il **30 settembre 2019, senza interessi**.

Seminario di specializzazione

## CONVERSIONE DEL DECRETO CRESCITA, ISA E NOVITÀ DELL'ESTATE

Scopri le sedi in programmazione >

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Ecobonus e sconti sugli acquisti: il provvedimento delle Entrate***

di **Sandro Cerato**

**L'esercizio dell'opzione per lo sconto praticato dal fornitore** corrispondente alla detrazione per interventi di **riqualificazione energetica** e **sisma bonus** deve essere **comunicato sia dall'avente diritto al beneficio sia da parte del fornitore**.

È questo uno dei tanti aspetti contenuti nel [provvedimento dell'Agenzia delle entrate](#) del **31 luglio** attuativo delle disposizioni contenute nell'[articolo 10, commi 1 e 2, D.L. 34/2019](#), che **consente ai soggetti aventi diritto alle detrazioni** spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico di **optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, di uno sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore**.

L'**articolo 1** del citato provvedimento stabilisce che **l'esercizio dell'opzione** deve avvenire, da parte del soggetto fruitore della detrazione (ovvero da parte dell'amministratore di condominio per le spese sostenute sulle parti comuni dell'edificio), a pena di inefficacia, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alle detrazioni.

Operativamente, deve essere inviata una **comunicazione** all'Agenzia delle entrate **in via telematica** (utilizzando le apposite funzionalità presenti nell'**area riservata** del sito dell'Agenzia), ovvero **in forma cartacea** inviandola all'Agenzia (anche via pec), in cui, oltre alle generalità del soggetto fruitore della detrazione, l'importo delle spese sostenute, nonché del relativo sconto (pari alla detrazione), devono essere indicati i dati catastali dell'immobile e **l'assenso del fornitore all'esercizio dell'opzione** e la conferma del riconoscimento del contributo sotto forma di **sconto sul corrispettivo praticato**.

L'[articolo 2](#) del provvedimento precisa che lo **sconto praticato dal fornitore è pari alla detrazione spettante per gli interventi effettuati**, in base alle spese sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento.

Per il **calcolo della detrazione** si deve tener conto delle **spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta**, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato (se vi sono più fornitori la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di loro).

In merito alle **modalità di recupero dello sconto concesso**, l'[articolo 3](#) del provvedimento stabilisce che il fornitore che ha praticato lo sconto stesso lo recupera sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione con il **modello F24, in cinque quote**

**annuali di pari importo**, a partire **dal giorno 10 del mese successivo** a quello in cui è stata effettuata la comunicazione (ad esempio, se la comunicazione è stata inviata il 28 febbraio la prima data utile per recuperare il credito è il 10 marzo).

Tuttavia, prima di utilizzare in compensazione il credito, il **fornitore deve (utilizzando le funzionalità telematiche del sito dell'Agenzia) confermare l'esercizio dell'opzione** esercitata dall'avente diritto alla detrazione e attestare che ha concesso lo sconto.

Una volta avvenuta la predetta conferma, il **fornitore può presentare il modello F24** per il recupero del credito utilizzando esclusivamente i servizi telematici dell'Agenzia, pena il rifiuto del modello stesso.

Nel caso in cui la quota di credito non sia utilizzata per intero, **l'eccedenza può essere riportata negli anni successivi ma non può mai essere chiesta a rimborso**.

Infine, l'[articolo 4](#) del provvedimento prevede che **in alternativa all'utilizzo in compensazione**, il fornitore può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi (anche indiretti, ma non alle banche ed intermediari), fermo restando che questi ultimi non potranno a loro volta cedere il credito.

Laddove il fornitore intenda **cedere il credito**, deve inviare una **comunicazione telematica** all'Agenzia (utilizzando le consuete funzionalità messe a disposizione sul sito dell'Agenzia), ed **il cessionario del credito può utilizzarlo in compensazione tramite modello F24** alle medesime condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione stessa (anche quest'ultima da effettuare con le stesse **funzionalità**).

Seminario di specializzazione  
**D.L. "CRESCITA": LE NOVITÀ 2019 PER  
LE IMPRESE E LE PERSONE FISICHE**  
[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***L'uso foresteria non esclude la cedolare secca***

di **Alessandro Bonuzzi**

Le **condizioni** che devono essere rispettate per l'applicazione della **cedolare secca** riguardano il **locatore**, nonché la **natura** e l'**uso dell'unità immobiliare** da locare, non rilevando in alcun modo l'eventuale **commercialità** del **locatario**.

Lo ha stabilito la **CTR Emila Romagna** con la [sentenza n. 1236/7/19](#) pubblicata in data **20 giugno 2019**.

La vicenda trae origine dall'**impugnazione** davanti alla **CTP di Reggio Emilia**, da parte di un contribuente **persona fisica "privata"**, di un **diniego di rimborso di maggiori imposte di registro e di bollo versate** in occasione della registrazione di un contratto di locazione stipulato tra il contribuente stesso, in qualità di **locatore**, e una **società di capitali**, in qualità di **locatario**.

Il locatore, infatti, avrebbe voluto optare per il regime della **cedolare secca**, ma l'Agenzia (o meglio il *software* Siria da utilizzare ai fini della registrazione del contratto) **non ha consentito l'adesione al regime sostitutivo**, richiedendo il pagamento delle normali imposte di registro e di bollo, **sul presupposto che il locatario era una società**, a nulla rilevando che l'immobile sarebbe stato destinato a fungere da **abitazione di un dipendente** (cd. **uso foresteria**).

Il contribuente ha, quindi, provveduto al **pagamento** di quanto richiesto, salvo poi chiedere il **rimborso** delle somme versate, sostenendo di aver diritto a fruire della cedolare secca essendo rispettati i **requisiti** richiesti dalla norma, atteso che:

- il **locatore** era una **persona fisica** che agiva in **veste di privato consumatore**;
- l'immobile **abitativo** era destinato ad **uso abitativo**;
- l'**ulteriore limitazione** costituita dalla **natura imprenditoriale del conduttore non è imposta dalla legge** ma solo dalla [circolare 26/E/2011](#).

La CTP ha **accolto il ricorso** del **contribuente** ritenendo **non rilevante**, ai fini dell'applicazione della cedolare secca, la **natura commerciale** del **locatario**.

L'Agenzia delle entrate ha, quindi, proposto **appello** avverso la sentenza di primo grado, asserendo che la [circolare 26/E/2011](#) **non introdurrebbe un nuovo requisito** ma **espliciterebbe le finalità** della norma – [articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#) – che al **comma 6** precisa che l'opzione non si applica alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo **effettuate nell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni**, con ciò attribuendo valore alla **soggettività** sia del **locatore** che del **conduttore**.

La **CTR emiliana**, aderendo a **costante giurisprudenza di merito**, **conferma** la decisione del giudice di prime cure **rigettando** l'appello dell'Agenzia.

Secondo la commissione regionale, infatti, le **uniche condizioni** di fruibilità del regime alternativo della cedolare secca sono:

1. che il **locatore** sia **persona fisica che non agisca in regime d'impresa o di libera professione**;
2. che l'**unità immobiliare locata** sia **abitativa e destinata ad uso abitativo**.

L'ulteriore condizione riguardante il **profilo soggettivo** del **locatario** **non è in alcun modo prevista dalla norma** e, soprattutto, **non può essere introdotta con una circolare** dell'ente impositore **non avente valore normativo** e **non essendo vincolante** per i contribuenti.

Siccome l'**uso foresteria** **non esclude la destinazione abitativa dell'immobile**, nel caso in discussione, il locatore aveva diritto di **optare** per la **cedolare secca** e, pertanto, a vedersi **rimborsate** le maggiori imposte di registro e di bollo versate.

Seminario di specializzazione

## L'OBLIGO DEL CONTROLLO DI GESTIONE INTRODOTTO DAL NUOVO CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA

Scopri le sedi in programmazione >

## IVA

---

# ***Volume d'affari agganciato ai corrispettivi per i rivenditori di beni usati***

di **Marco Peirola**

Il rivenditore di beni usati in regime del margine ha diritto di avvalersi del **regime di franchigia per le piccole imprese** se soddisfa il **requisito del volume d'affari** previsto dalla legislazione interna, **calcolato in base ai corrispettivi delle operazioni effettuate e non al margine**, cioè alla differenza tra il prezzo di vendita e il costo di acquisto dei beni.

È la conclusione della Corte di giustizia UE, resa nella [causa C-388/18](#) del 29 luglio 2019, avente per oggetto l'interpretazione dell'[articolo 288, comma 1, punto 1\), della Direttiva n. 2006/112/CE](#), secondo cui il volume d'affari cui occorre fare riferimento per l'applicazione del **regime di franchigia** è costituito dall'importo, al netto dell'Iva, delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi, **"purché siano soggette a imposizione"**.

Tenuto conto che l'[articolo 315](#) della stessa Direttiva dispone che *"il margine del soggetto passivo-rivenditore è pari alla differenza tra il prezzo di vendita chiesto dal soggetto passivo-rivenditore per il bene e il prezzo di acquisto"*, è sorto il dubbio se il volume d'affari, ai fini dell'applicazione del regime di franchigia, debba essere calcolato in funzione del solo margine del soggetto passivo-rivenditore di beni usati.

Il giudice del rinvio ha osservato che l'espressione *"purché siano soggette a imposizione"*, contenuta nell'[articolo 288 Direttiva 2006/112/CE](#), può prestarsi ad una **duplice interpretazione**: da un lato, il concetto di volume d'affari potrebbe essere inteso, per un operatore che applica il regime del margine, **in senso restrittivo**, cioè **limitato al solo margine di profitto** realizzato per ciascuna operazione; dall'altro, si potrebbe sostenere che solo le operazioni non soggette ad imposizione siano escluse dal calcolo del volume d'affari rilevante per l'applicazione del regime di franchigia, con la conseguenza che le operazioni soggette al regime del margine, **se non esenti da imposta**, andrebbero **conteggiate per il loro intero importo** e non nella misura ridotta corrispondente al margine.

La **questione** posta al vaglio della **Corte** è diretta a stabilire se, *"nei casi di applicabilità del regime del margine ai sensi degli articoli 311 e seguenti della direttiva [Iva], le disposizioni dell'articolo 288, primo comma, punto 1, della direttiva medesima debbano essere interpretate nel senso che, in caso di cessione di beni a norma dell'articolo 314 della direttiva [Iva], ai fini della quantificazione del volume d'affari rilevante per la tassazione occorra fare riferimento, conformemente al successivo articolo 315, alla differenza tra il prezzo di vendita chiesto e il prezzo di acquisto (margine)"*.

Con la sentenza in commento, i giudici dell'Unione propendono per l'**impostazione più restrittiva**, avvalorata non solo dall'**interpretazione letterale** del dato normativo, ma anche dalla struttura generale, dalla genesi e della finalità della **Direttiva 2006/112/CE**.

In merito alla portata dell'[articolo 288, comma 1, punto 1](#)), viene osservato che, da un lato, è l'importo totale al netto dell'Iva delle **cessioni di beni** e delle **prestazioni di servizi** soggette ad imposizione che costituisce, secondo tale disposizione, il **volume d'affari del soggetto passivo**, ma che, dall'altro, la locuzione "soggette a imposizione" **si collega non al termine "importo", bensì alle cessioni e alle prestazioni**.

Di conseguenza, **per concorrere alla formazione del volume d'affari**, le cessioni e le prestazioni devono essere **soggette a Iva** in quanto tali, senza alcuna indicazione in merito alle modalità.

L'**interpretazione letterale** dell'[articolo 288, comma 1, punto 1](#)), [Direttiva 2006/112/CE](#) implica, pertanto, *"che, **non il loro margine di profitto, bensì l'importo totale delle cessioni** effettuate dai soggetti passivi-rivenditori costituisca il volume d'affari cui far riferimento ai fini dell'applicabilità del regime speciale delle piccole imprese"*.

Tale **conclusione** è **confermata** dall'analisi della struttura generale, della genesi e della finalità della **Direttiva Iva**.

Come osservato dalla Corte, per quanto riguarda la **struttura generale**, il regime di franchigia e il regime del margine sono due **regimi speciali autonomi, indipendenti l'uno dall'altro**. In assenza di riferimenti, in ciascuno dei medesimi, agli elementi e alle nozioni dell'altro, il contenuto dei singoli regimi deve essere valutato senza tenere conto del contenuto dell'altro.

Anche la **genesì della disciplina Iva** conferma che la **nozione del margine non può influire sull'interpretazione della nozione di volume d'affari** rilevante ai fini del regime di franchigia.

Quest'ultimo è stato istituito dalla **VI Direttiva CEE**, mentre solo successivamente, al fine di stabilire un regime speciale per i soggetti passivi-rivenditori, è stata adottata la **Direttiva 94/5/CE**, che completa il sistema comune dell'Iva e **modifica la VI Direttiva**. Ne discende che le regole relative alla determinazione del **volume d'affari** per l'applicazione del regime speciale delle piccole imprese, come stabilite dalla **VI Direttiva**, **non possono**, in mancanza di un'espressa previsione, **considerarsi allineate a quelle relative al regime del margine disciplinato dalla Direttiva 94/5/CE**.

Infine, riguardo alla **finalità del regime speciale delle piccole imprese**, l'obiettivo da esso perseguito non è di rafforzare la competitività delle imprese di grandi dimensioni esercenti la rivendita di beni usati.

Se i corrispettivi che eccedono il **margine di profitto** non fossero presi in considerazione nel calcolo del **volume d'affari**, le imprese che realizzano un volume d'affari elevato ma con un margine ridotto potrebbero rientrare nel regime in esame e beneficiare di un **vantaggio**

**competitivo ingiustificato.**

Dall'analisi esposta, la Corte ha concluso affermando che **“l'articolo 288, primo comma, punto 1, della direttiva Iva deve essere interpretato nel senso che esso osta a una disciplina nazionale o a una prassi amministrativa nazionale in virtù della quale il volume d'affari cui far riferimento per l'applicabilità del regime speciale delle piccole imprese a un soggetto passivo rientrante nel regime speciale del margine previsto per i soggetti passivi-rivenditori è calcolato, conformemente all'articolo 315 di tale direttiva, tenendo conto soltanto del margine di profitto realizzato. Detto volume d'affari deve essere calcolato, sulla base di tutti gli importi al netto dell'Iva incassati o da incassare da parte del soggetto passivo-rivenditore, indipendentemente dalle modalità secondo le quali tali importi saranno assoggettati ad imposizione in concreto”.**

È il caso di osservare che, nella legislazione italiana, **non possono avvalersi del regime forfetario le persone fisiche che si avvalgono di regimi speciali ai fini Iva o di regimi forfetari di determinazione del reddito.** In questo caso, **l'incompatibilità con il regime forfetario è in re ipsa**, ogniqualvolta il regime speciale Iva o di determinazione dei redditi sia un regime obbligatorio *ex lege*.

In particolare, come già specificato con [circolare AdE 10/E/2016](#) (par. 2.3) e ribadito dalla [circolare AdE 9/E/2019](#) (§ 2.3.1), **non è compatibile con il regime in esame** l'attività di rivendita di beni usati, di oggetti d'arte, d'antiquariato o da collezione in regime del margine di cui all'[articolo 36 D.L. 41/1995](#).



## IMPOSTE INDIRETTE

---

### ***Concessione in uso di spazi: locazione immobili o servizi complessi?***

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

L'Agenzia delle entrate si è occupata dell'imposta di registro dovuta in seguito **alla registrazione di un contratto di messa a disposizione di spazi attrezzati** per la realizzazione di corsi professionali per il personale. L'accordo, mediante il quale un soggetto mette a disposizione degli **spazi attrezzati fornendo ulteriori servizi** al fine di agevolare l'attività formativa del soggetto occupante, non realizza un contratto di locazione immobiliare, bensì, **un diverso contratto contenente unicamente disposizioni soggette ad Iva**, redatto nella forma della **scrittura privata non autenticata**.

La [risposta n. 318 del 25.07.2019](#) ricorda come, in ossequio al disposto di cui all'[articolo 5, comma 2, D.P.R. 131/1986](#), *"le scritture private non autenticate sono soggette a **registrazione in caso d'uso** se tutte le disposizioni in esse contemplate **sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto**".* L'obbligo della registrazione si realizzerà, dunque, solo al **verificarsi del caso d'uso**, così come previsto dall'[articolo 6 TUR](#), secondo cui lo stesso si realizza *"quando un atto si deposita, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplorazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga ai fini dell'adempimento di una obbligazione delle suddette amministrazioni, enti o organi ovvero sia obbligatorio per legge regolamento"*. Di converso, si rileva che qualora il contratto di concessione spazi venga formalizzato per **atto pubblico o per scrittura privata autenticata**, lo stesso è soggetto **all'obbligo di registrazione in termine fisso**, ai sensi dell'[articolo 11 della tariffa, parte prima, allegata al TUR](#).

In entrambi i casi (registrazione in termine fisso o in caso d'uso) l'imposta di registro è dovuta nella **misura fissa di 200 euro** per il principio di **alternatività Iva-registro** stabilito dall'[articolo 40 TUR](#): *"Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa"*.

Il dubbio riguarda l'applicazione della disciplina relativa alla locazione di immobili strumentali nel caso in cui siano forniti **servizi aggiuntivi**. Ricordiamo che l'Agenzia delle entrate nella [circolare 12/E/2007](#), paragrafo 8.1, definisce questi contratti, **ai fini Iva**, come relativi a **prestazioni di servizio complesse**.

Affinché un contratto possa essere ricondotto nell'ambito delle disposizioni di cui all'[articolo 10, n. 8\), D.P.R. 633/1972](#), vale a dire tra le **ipotesi in cui le locazioni di immobili costituiscono**

**operazioni esenti da imposta**, occorre verificare, in relazione ai singoli accordi commerciali, se ricorrono gli **elementi caratteristici** di tale tipo di contratto.

Le fattispecie per le quali è previsto il regime di esenzione Iva, infatti, devono essere **interpretate restrittivamente** in quanto costituiscono **deroghe al principio generale** secondo cui l'imposta è riscossa per ogni prestazione di servizi effettuata a titolo oneroso da un soggetto passivo d'imposta.

La giurisprudenza ([sentenza del 12 giugno 2003, C- 275/01](#)), definendo le caratteristiche proprie delle locazioni di immobili, **esenti Iva ai sensi dell'articolo 10, n. 8), D.P.R. 633/1972, (articolo 135, lett. l, Direttiva 2006/212/CE)** ha affermato che il contenuto tipico della locazione consiste nel conferire all'interessato, per una durata convenuta e dietro corrispettivo, il **diritto di occupare un immobile come se ne fosse il proprietario** e di escludere qualsiasi altra persona dal beneficiarne.

Allo stesso tempo è stato escluso che possano ricondursi in tale ambito i contratti che non hanno per oggetto **la sola messa a disposizione passiva di una superficie o di uno spazio**, anche qualora venga garantito al contraente il diritto di occuparlo come se ne fosse proprietario.

Secondo le note esplicative (paragrafo 24) sulle norme dell'UE in materia di Iva, concernenti il luogo delle prestazioni di servizi relativi a beni immobili ([regolamento di esecuzione UE n. 1042/2013 del Consiglio](#)), laddove una **prestazione complessa comprenda servizi relativi a beni immobili**, ma anche altri beni o servizi (vale a dire, se si tratta di una prestazione raggruppata comprendente **svariati elementi**), **occorre verificare se l'elemento predominante della prestazione sia il servizio relativo al bene immobile** e se tale servizio presenti un nesso sufficientemente diretto con quel bene immobile.

La normativa Iva relativa alle locazioni non risulta, pertanto, applicabile ai contratti che prevedono a carico del prestatore, oltre all'obbligo di mettere a disposizione dell'altra parte uno spazio determinato, **anche l'obbligo di rendere servizi ulteriori** che risultino qualificanti ai fini della causa del contratto, che **non si sostanzino in semplici prestazioni accessorie** alla locazione (quali i servizi di portierato o altri servizi condominiali).

Nell'ambito di un contratto caratterizzato da una **pluralità di prestazioni finalizzate a supportare lo svolgimento di una attività lavorativa (servizi di segreteria, postali, ecc.)**, in cui la concessione di occupare alcuni spazi di un edificio si ponga solo come un **mezzo per attuare una prestazione complessa**, non si è in presenza di una locazione.

In passato l'Amministrazione finanziaria, con la [risoluzione n. 381789 del 10 giugno 1980](#), aveva **già escluso la presenza di un contratto di locazione** nelle ipotesi in cui **oltre alla messa a disposizione di locali completamente arredati, veniva fornita una pluralità di servizi**, diversi da quelli che caratterizzano la mera locazione di immobile, nei sensi previsti dal citato [articolo 10, n. 8\), D.P.R. 633/1972](#).

Seminario di specializzazione

## **BITCOIN, CRIPTOVALUTE, BLOCKCHAIN QUESTIONI GIURIDICHE E ASPETTI FISCALI**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## RASSEGNA RIVISTE

---

### ***Le società semplici di mero godimento quale strumento di protezione patrimoniale***

di **Angelo Ginex**

**Articolo tratto da “Patrimoni, finanza e internazionalizzazione n. 21/2019 ?**

Il presente elaborato si prefigge l'obiettivo di affrontare il tema delle società semplici di mero godimento, al fine di verificare se, alla luce delle ultime modifiche legislative in materia di diritto tributario e civile, e delle più recenti posizioni giurisprudenziali, dottrinali e notarili, tale strumento societario possa essere impiegato per la protezione del patrimonio. [Continua a leggere...](#)

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

[Segue il SOMMARIO di “Patrimoni, finanza e internazionalizzazione n. 21/2019 ?](#)

#### **Patrimonio**

Le società semplici di mero godimento quale strumento di protezione patrimoniale *di Angelo Ginex*

Il *trust* nell'accertamento e nel contenzioso tributario *di Roberto Bianchi*

#### **Caso operativo**

La responsabilità del *trustee* per le obbligazioni tributarie *di Sergio Pellegrino*

#### **Fiscalità**

Sette sentenze della Cassazione (in un giorno) “chiudono” la questione della fiscalità indiretta del *trust*? *di Sergio Pellegrino*

## Fiscalità internazionale

La tassazione delle pensioni nelle Convenzioni dell'Italia *di Ennio Vial*

Il principio di sussidiarietà, della verosimile rilevanza e della buona fede nell'assistenza amministrativa (sentenza TF n. 2C\_28/2017 del 16 aprile 2018) *di Samuele Vorpe*

## Finanza

L'analisi andamentale nella valutazione del merito creditizio *di Giuseppe Rodighiero*

I pagamenti *online* e i profili di responsabilità *di Lucia Recchioni*

Il commercio *online* e la tutela del consumatore *di Lucia Recchioni*

## Osservatorio giurisprudenziale

Osservatorio di giurisprudenza sul *trust* *di Sergio Pellegrino*

