

## Edizione di mercoledì 22 Aprile 2020

### CASI OPERATIVI

**L'illegittimità della revoca dell'affidamento bancario**  
di EVOLUTION

### AGEVOLAZIONI

**Piena operatività per Sace con il portale “Garanzia Italia”**  
di Lucia Recchioni

### AGEVOLAZIONI

**Demolizione e costruzione nuova abitazione: esclusa agevolazione prima casa**  
di Sandro Cerato

### OPERAZIONI STRAORDINARIE

**I fattori negativi specifici incidono sul valore dell'avviamento**  
di Fabio Landuzzi

### AGEVOLAZIONI

**Regime forfetario: risposte alle istanze di interpello**  
di Federica Furlani

## CASI OPERATIVI

### **L'illegittimità della revoca dell'affidamento bancario**

di EVOLUTION

DIGITAL Seminario di specializzazione

## LA GESTIONE DEI RAPPORTI CON GLI ISTITUTI BANCARI

[Scopri di più >](#)

*Un'impresa in temporanea difficoltà finanziaria si vede notificare da parte della banca la revoca di un affidamento a scadenza. La revoca in questione è legittima?*

La disciplina civilistica ammette il recesso da un contratto di affidamento non ancora scaduto. Infatti, l'articolo 1845 cod. civ. stabilisce che prima del termine pattuito, in presenza di una giusta causa, una banca affidante può esercitare il diritto di recesso da un contratto di affidamento (come l'apertura di credito in conto corrente e il fido per smobilizzo dei crediti, per esempio).

Da ciò consegue che i pagamenti disposti dal cliente della banca da regolare sui rapporti oggetto di revoca si devono intendere revocati con effetto immediato dalla notifica della revoca in parola. Quindi, risulterà illecito l'utilizzo di eventuali mezzi di pagamento, ancora a disposizione del titolare dell'affidamento, come le carte di credito e gli assegni.



## AGEVOLAZIONI

### **Piena operatività per Sace con il portale “Garanzia Italia”**

di Lucia Recchioni

DIGITAL  
Master di specializzazione  
**I PRINCIPALI INCENTIVI FISCALI  
DEL PIANO TRANSIZIONE 4.0**  
Scopri di più >

Sono state concordate tra Sace e Abi le **modalità operative** per l'accesso alla garanzia prevista dall'**articolo 1 del Decreto Liquidità**, a favore delle imprese colpite dall'**epidemia Covid-19**. L'Abi, con circolare diffusa ieri, 21 aprile, ha quindi **fornito alle banche** le informazioni sulle **modalità per l'accesso alle garanzie**, nonché il **“Manuale Operativo”** e le **“Condizioni generali”** del **contratto di garanzia** con tutti i documenti connessi.

Con il Comunicato stampa rilasciato da **Sace S.p.A.** è stata inoltre annunciata la disponibilità, per le banche, del **portale dedicato all'inserimento delle richieste e al rilascio delle garanzie**. Disponibile anche un simulatore, utile non solo alle banche, ma anche alle **imprese**, al fine di conoscere **l'importo finanziabile, a fronte dei parametri economici e finanziari riferiti al 2019, e le diverse tipologie di garanzie** previste dal Decreto Liquidità.

Giova a tal proposito innanzitutto ricordare che, con il **Decreto Liquidità** sono state previste numerose misure per garantire la **necessaria liquidità alle imprese** colpite dall'epidemia **Covid-19**. Due sono gli articoli che assumono particolare rilievo:

- l'articolo 13, finalizzato a rafforzare le misure di sostegno all'accesso al credito alle piccole medie imprese, estendendo e rafforzando il già previsto strumento del **Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese**;
- l'articolo 1, che prevede **garanzie a favore delle imprese** rilasciate da **Sace S.p.A.**. Possono beneficiare delle garanzie in esame anche le **Pmi** (nozione che include anche **lavoratori autonomi e liberi professionisti** con partita Iva), ma a condizione che **siano state già esaurite le capacità di utilizzo della garanzia** che può essere loro rilasciata dal **Fondo centrale di garanzia**.

Con particolare riferimento alla garanzia prevista dall'**articolo 1**, si ricorda che:

- la **garanzia è rilasciata entro il 31.12.2020** e la **durata della garanzia non deve eccedere i 6 anni**,

- per poter beneficiare della garanzia l'**impresa beneficiaria non doveva rientrare, al 31 dicembre 2019**, nella categoria delle **imprese in difficoltà**, e, alla data del **02.2020 non doveva risultare presente tra le esposizioni deteriorate** presso il sistema bancario;
- **l'importo del prestito assistito da garanzia non può essere superiore al maggiore** tra i seguenti elementi: 1) **25% del fatturato annuo** dell'impresa relativo al **2019**, come risultante dal bilancio ovvero dalla dichiarazione fiscale; 2) **il doppio dei costi del personale dell'impresa** relativi al **2019**, come risultanti dal bilancio ovvero dai dati certificati se l'impresa non ha approvato il bilancio (qualora l'impresa abbia iniziato la propria attività **successivamente al 31 dicembre 2018**, si fa riferimento ai **costi del personale** attesi per i primi due anni di attività).

La **garanzia rilasciata da Sace**, copre:

- il **90% dell'importo del finanziamento** per imprese con meno di **5.000 dipendenti** in Italia e valore del fatturato fino a 1,5 miliardi di euro;
- **l'80% dell'importo del finanziamento** per imprese con valore del fatturato tra **1,5 miliardi e 5 miliardi di euro** o con **più di 5.000 dipendenti in Italia**;
- il **70% per le imprese** con valore del fatturato **superiore a 5 miliardi di euro**.

A differenza della garanzia rilasciata dal **Fondo centrale di garanzia Pmi**, la garanzia prevista dall'**articolo 1**, rilasciata da **Sace S.p.A.**, non è gratuita.

Le **commissioni annue dovute dalle imprese a Sace** per il rilascio della garanzia, attraverso il soggetto finanziatore e in rapporto all'importo garantito, sono le seguenti:

- per i **finanziamenti a Pmi**: 0,25% durante il primo anno, 0,50% durante il secondo e terzo anno, 1% durante il quarto, quinto e sesto anno,
- per i **finanziamenti a imprese di dimensione diversa dalle Pmi**: 0,50% durante il primo anno, 1% durante il secondo e terzo anno, 2% durante il quarto, quinto e sesto anno.

Come annunciato dal **richiamato comunicato**, Sace S.p.A. ha predisposto un apposito portale [www.sacesimest.it/garanziaitalia](http://www.sacesimest.it/garanziaitalia) attraverso il quale le banche potranno **presentare le domande di garanzia e ottenere le relative risposte di ammissione**.

Si sottolinea, tra l'altro, che è prevista un'apposita **procedura semplificata**, dedicata alle imprese con **fatturato in Italia inferiore a 1,5 miliardi di euro** e con numero di dipendenti, sempre in Italia, inferiore a **5.000**, e per tutti i finanziamenti di importo fino a **375 milioni di euro**, grazie alla quale è stabilito il rilascio della garanzia **entro le 48 ore**.

## AGEVOLAZIONI

### **Demolizione e costruzione nuova abitazione: esclusa agevolazione prima casa**

di Sandro Cerato

DIGITAL

Seminario di specializzazione

### **LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI**

[Scopri di più >](#)

L'acquisto di un'unità immobiliare adiacente a quella già posseduta come "prima casa", con successiva **demolizione dell'intera abitazione e ricostruzione di altra casa di abitazione**, non può fruire dell'agevolazione "prima casa".

È quanto emerge dalla [risposta n. 113](#) pubblicata ieri, 21 aprile, sul sito dell'Agenzia delle entrate relativamente ad un'istanza presentata da due coniugi titolari di un'abitazione con relativa pertinenza acquistata in comproprietà fruendo dell'agevolazione "prima casa".

È intenzione di tali soggetti **acquistare l'unità immobiliare adiacente** procedendo alla **demolizione dell'intero fabbricato** (compresa la casa già posseduta) con successiva **ricostruzione di un nuovo immobile** abitativo che non avrà le caratteristiche di lusso.

Si chiede all'Agenzia di **poter fruire dell'agevolazione "prima casa"** sulla nuova costruzione in quanto il nuovo acquisto è, in realtà, diretto all'ampliamento della propria abitazione.

Preliminarmente va ricordato che **l'agevolazione per l'acquisto "prima casa"** (che consiste nell'applicazione dell'imposta di registro del 2% o dell'Iva del 4% limitatamente ad **immobili abitativi non classificati nelle categorie "di lusso" A/1, A/8 e A/9**) richiede la presenza di **alcuni requisiti** che sinteticamente si ricordano:

- l'immobile sia ubicato nel **territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza** o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- **nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione** con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare**;
- nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di **non essere titolare, neppure per quote**,

**anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.**

Con una nutrita prassi l'Agenzia in passato ha più volte riconosciuto la possibilità di fruire dell'agevolazione "prima casa" anche per **acquisti di altre abitazioni rispetto a quella preposseduta** (nel medesimo Comune e quindi impedisive per l'applicazione dell'agevolazione), in quanto le ha fatte rientrare nella casistica **dell'ampliamento dell'abitazione già posseduta**, a condizione ovviamente che l'immobile ampliato conservasse le caratteristiche di abitazione non di lusso.

In particolare:

- con la [circolare 38/E/2005](#) e con la [risoluzione 25/E/2005](#) l'Agenzia ha riconosciuto la possibilità di godere delle agevolazioni "prima casa", con riferimento all'imposta di registro, per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpate ad altra abitazione, a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche "non di lusso";
- con la [risoluzione 142/E/2009](#) e con la [circolare 31/E/2010](#), con riferimento all'acquisto di un nuovo immobile da accorpate ad un alloggio acquistato senza fruire delle medesime agevolazioni, l'agevolazione è stata riconosciuta a condizione che i due alloggi accorpati costituiscano un'**abitazione unica** rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, e ciò sulla base "*della evidente volontà del legislatore di favorire gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa*".

Nel caso oggetto della [risposta all'istanza di interpello n. 113/2020](#) le **condizioni sono differenti**, poiché non si intende accorpate una nuova unità immobiliare ad una già esistente procedendo alla conseguente fusione catastale delle due unità in una, in quanto dopo l'acquisto dell'unità immobiliare adiacente l'istante intende demolire l'intero fabbricato con successiva **costruzione di nuovo immobile**.

Pertanto, precisa l'Agenzia, "*l'operazione di demolizione dell'intero fabbricato e la successiva ricostruzione non costituisce, neanche da un punto di vista catastale, una fusione*".

L'Agenzia conclude quindi che **non si possono riconoscere le agevolazioni nell'ipotesi descritta**, in quanto l'operazione stessa non può essere assimilata ad un **ampliamento della preesistente "prima casa"** di abitazione conseguente ad un accorpamento della preesistente "prima casa" di abitazione con altra unità immobiliare in modo da creare un'unica unità abitativa.

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

### **I fattori negativi specifici incidono sul valore dell'avviamento**

di Fabio Landuzzi

DIGITAL

Seminario di specializzazione

### **DAI DECRETI LEGGE PER AFFRONTARE L'EMERGENZA: VALIDI INPUT PER UNA RIPARTENZA ECONOMICA**

[Scopri di più >](#)

La CTR Lombardia, nella [sentenza n. 343 del 6 febbraio 2020](#), confermando il dispositivo della sentenza del giudice di prime cure e perciò l'annullamento di un **avviso di rettifica e liquidazione** di maggiore **imposta di registro** emesso dall'Amministrazione Finanziaria in relazione ad un **contratto di cessione di ramo di azienda**, ha affermato che, pur riconoscendo **l'astratta validità del metodo** (si trattava del "patrimoniale complesso") applicato dal competente Ufficio delle Entrate per la determinazione del presunto **maggior valore di avviamento** del ramo ceduto, ne è emersa un'applicazione "*priva di qualsivoglia riscontro concreto e di metodologia di controllo in relazione alla specificità della fattispecie*" e mancante di una "*adeguata valorizzazione delle caratteristiche proprie e della specificità*" del ramo aziendale trasferito.

Il caso che forma oggetto del giudicato in commento, da quanto è possibile trarre dal testo della sentenza, riguarda il trasferimento di un **ramo di azienda composto da 4 punti vendita** della distribuzione alimentare.

L'Amministrazione Finanziaria ha contestato una **rettifica del valore di avviamento** associato al ramo aziendale trasferito, attraverso l'applicazione di un **multiplo di mercato** (il 20%) al dato del **fatturato medio dei tre anni precedenti** la cessione prodotto dai punti vendita inclusi nel ramo ceduto.

L'Ufficio avrebbe così assunto che tale metodo di valutazione consentirebbe, anche in presenza di **imprese (rami di azienda) produttivi di perdite**, come era il caso di specie, di **valorizzare i presunti "intangibili generici** (*quali fiducia della clientela, buona collocazione logistica, rete di vendita, ecc.*)"; inoltre, si legge che tale criterio, applicato come detto anche al caso di attività aziendali in perdita, consentirebbe ad avviso dell'Amministrazione di tenere conto nel calcolo anche della asserita "**prospettiva aziendale**", ovvero quello che secondo questa visuale sarebbe il **ruolo giocato dal potenziale soggetto acquirente** (il c.d. "*acquirente specifico*") che sarebbe in grado di incidere, attraverso **le sue azioni future**, sui profitti che potrebbero essere tratti mediante l'iniezione nel ramo acquisito di **nuove risorse e nuove**

competenze.

La lettura della **sentenza** consente di cogliere **due parti essenziali**.

Nella prima parte, il Collegio giudicante fa il punto circa l'annosa questione della **utilizzabilità del criterio** di stima del valore di avviamento di cui all'abrogato **articolo 2, comma 4, D.P.R. 460/1992**; richiamando il filone giurisprudenziale (per tutte, [Cassazione n. 2750/2019](#)) che vede in questo metodo un **criterio di riferimento tecnicamente utile**, lo qualifica perciò non come una vera e propria metodologia di valutazione dell'avviamento dell'azienda, ma come **un orientamento “valido sul piano indicativo”** utile a fornire una sorta di **“valore minimale di avviamento”** avente **forza indiziaria, ma superabile**, sia dal contribuente che dall'Amministrazione fornendo, appunto, parametri specifici.

E proprio sui **fattori specifici** si sofferma con interesse la **seconda parte della sentenza** in commento, sottolineando come tali fattori siano stati del tutto disattesi dall'Amministrazione nel formulare il calcolo del presunto valore di avviamento.

Nel caso di specie, si trattava dei seguenti elementi che il contribuente aveva correttamente versato agli atti del procedimento:

- il ramo di azienda era composto da 4 punti vendita **ubicati in zone commercialmente non favorevoli**, con **redditività inferiore alla media** nazionale;
- la gestione dei punti di vendita era caratterizzata da **costi fissi superiori alla media** nazionale;
- la gestione aveva prodotto **perdite sistematiche**;
- dopo la cessione l'acquirente aveva proceduto al **licenziamento di personale** dipendente;
- la cessione, infine, avveniva **nel contesto di una più ampia operazione di dismissione** da parte del gruppo di appartenenza del cedente che coinvolgeva la cessione di ben 150 punti vendita in Italia, con una tutt'altro che agevole ricerca di acquirenti potenziali e **l'intervento anche di un soggetto esterno** interessato a massimizzare il prezzo di cessione.

Ebbene, i Giudici hanno constatato come l'assetta applicazione del multiplo del fatturato compiuta dall'Ufficio per la stima del valore di avviamento risultava del tutto **distaccata dal caso concreto**, e non in grado di recepire adeguatamente il **concorso di sopra elencati fattori specifici**, che erano stati dimostrati dalla società nel procedimento, e che rappresentano **“elementi differenziali”** dei punti vendita costituenti il ramo di azienda ceduto, sì da rendere priva di fondatezza la rettifica operata ai fini della determinazione del relativo valore di avviamento.

## AGEVOLAZIONI

### **Regime forfetario: risposte alle istanze di interpello**

di Federica Furlani

DIGITAL Seminario di specializzazione

## TIPOLOGIE COMUNI DI ACCERTAMENTO

Scopri di più >

Nell'ultimo mese l'Agenzia delle Entrate si è espressa con quattro risposte ad istanze di interpello presentate sul tema del **regime fiscale agevolato c.d. forfetario**, di cui all'[articolo 1, commi da 54 a 89, L. 190/2014](#).

Si tratta, in particolare, delle risposte numero:

- **102 e 103 del 14 aprile,**
- **106 del 15 aprile,**
- **108 del 16 aprile.**

La [risposta 102](#) si è occupata della causa ostantiva all'applicazione del regime forfetario prevista dalla **lettera d-ter)** del comma 57 del citato articolo 1, introdotta dalla Legge di bilancio 2019, che stabilisce l'impossibilità di avvalersi del regime agevolato per “*i soggetti che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente e redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, di cui rispettivamente agli articoli 49 e 50 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, eccedenti l'importo di 30.000 euro; la verifica di tale soglia è irrilevante se il rapporto di lavoro è cessato*”.

Come chiarito dalla [risoluzione 7/E/2020](#), tala causa ostantiva opera già dal periodo di imposta 2020 se i contribuenti nel periodo di imposta 2019 hanno conseguito redditi di lavoro dipendenti e/o assimilati in **misura superiore ai 30.000 euro**.

Nel caso trattato dalla [risposta 102](#) l'istante ha dichiarato di aver percepito nel 2019 **redditi di pensione per un importo inferiore a 30.000 euro**, ma nel contempo di aver percepito dall'Inps quale emolumento arretrato assoggettato a tassazione separata, relativo a redditi 2018, un importo che, se sommato al reddito di pensione, porta ad un reddito complessivamente percepito nel 2019 superiore alla soglia dei 30.000 euro.

L'Agenzia **non ha ritenuto integrata la causa ostantiva** di cui alla lettera d-ter), consentendo

pertanto al contribuente l'accesso al regime agevolato **a decorrere dal periodo d'imposta 2020** (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti richiesti dalla norma), ritenendo che, poiché la lettera citata richiama espressamente i **redditi di lavoro dipendente e assimilati** a quelli di **lavoro dipendente** di cui agli **articoli 49 e 50 Tuir**, ai fini della determinazione del limite di 30.000,00 euro **rilevino solo i redditi percepiti in via ordinaria**, senza tener conto di arretrati che **potrebbero falsare** la determinazione di tali importi ai fini della predetta soglia.

Le [risposte 103 e 108](#) si sono invece occupate di un'altra causa ostantiva all'applicazione del regime forfetario: quella prevista dalla **lettera d-bis**) del **comma 57**, che stabilisce l'impossibilità di avvalersi del regime agevolato per “*le persone fisiche la cui attività sia esercitata prevalentemente nei confronti di datori di lavoro con i quali sono in corso rapporti di lavoro o erano intercorsi rapporti di lavoro nei due precedenti periodi d'imposta*”, ovvero *nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente riconducibili ai suddetti datori di lavoro, ad esclusione dei soggetti che iniziano una nuova attività dopo aver svolto il periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio di arti o professioni*”.

Nella [risposta 103](#) l'Agenzia delle Entrate, nel sottolineare che la verifica del requisito della prevalenza va effettuata solo al termine del periodo d'imposta, ha evidenziato che, una volta **decorso il biennio di osservazione** (anni 2019 e 2020 nel caso di specie), ovvero la cessazione del rapporto di lavoro con l'ex datore di lavoro avvenuta da almeno due anni, il contribuente, sempre ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti, può **rientrare nel regime forfetario** (dal 2021).

Nella [risposta 108](#) l'Agenzia delle Entrate ha invece posto l'accento sul fatto che operazioni di **trasformazione, scissione, modifica di denominazione** che hanno coinvolto la società datore di lavoro, che pur ha modificato *governance* e compagine sociale, non vanno considerate come un cambiamento del datore di lavoro ai fini di poter beneficiare del regime agevolato.

L'ultimo chiarimento contenuto nella [risposta 106](#) riguarda la causa ostantiva di cui alla **lettera b) del comma 57**, che stabilisce l'impossibilità di avvalersi del regime agevolato per “*i soggetti non residenti, ad eccezione di quelli che sono residenti in uno degli Stati membri dell'Unione europea o in uno Stato aderente all'Accordo sullo Spazio economico europeo che assicuri un adeguato scambio di informazioni e che producono nel territorio dello Stato italiano redditi che costituiscono almeno il 75 per cento del reddito complessivamente prodotto*”.

La *ratio* di tale esclusione risiede nel fatto che un soggetto non residente può essere considerato nella medesima situazione di un **soggetto residente**, con conseguente parità di trattamento fiscale ai fini del regime forfettario, solo se:

- **risiede in un Paese dell'Unione Europea** ovvero in un **Paese dello Spazio Economico Europeo** (c.d. “SEE”, cioè Islanda, Norvegia e Liechtenstein), collaborativo ai fini dello scambio delle informazioni;

e

- produce in Italia, in qualità di Stato fonte, la maggior parte del suo **reddito complessivamente prodotto**.

Nella fattispecie trattata dalla [risposta all'istanza di interpello n. 106/2020](#) è stato pertanto negato l'accesso al regime agevolato in quanto l'istante ha dichiarato di essere **residente in un Paese che non fa parte dell'UE né dello SEE** e non avrebbe prodotto la maggior parte del suo reddito in Italia, avendo intenzione di svolgere l'attività di lavoro autonomo in Italia, per un **massimo di dieci giorni al mese**.