

Edizione di giovedì 1 Ottobre 2020

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 28 settembre
di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino

CRISI D'IMPRESA

Il futuro del Codice della crisi e dell'insolvenza delle imprese
di Massimo Buongiorno

IVA

L'adesione al servizio di consultazione delle efatture
di Clara Pollet, Simone Dimitri

AGEVOLAZIONI

Incentivi per la valorizzazione edilizia salvi con l'atto integrativo successivo al rogito
di Angelo Ginex

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Dividendi paradisiaci: criteri di individuazione e profili dichiarativi
di Marco Bargagli

ORGANIZZAZIONE STUDI E M&A

Operazioni M&A studi professionali: la valutazione di studi dentistici
di Riccardo Conti di MpO & Partners

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 28 settembre

di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino



Nel corso della **quattordicesima puntata** di **Euroconference In Diretta** sono state analizzate due importanti **agevolazioni**: la **rivalutazione gratuita** per il settore alberghiero e il **credito d'imposta per la ristrutturazione di alberghi**.

Ampio spazio è stato poi lasciato alla **sessione aggiornamento**, dedicata, come di consueto, alle **ultime novità della settimana precedente**, mentre nel corso della sessione dedicata agli adempimenti sono state approfondite le previsioni introdotte in materia di fatturazione elettronica dalle nuove **specifiche tecniche**.

La **detraibilità del 110%** delle spese sostenute per le **prestazioni dei professionisti**, come, ad esempio, le spese per le asseverazioni e l'apposizione del visto di conformità, è stato, infine, l'argomento al centro della nuova rubrica dedicata alle **agevolazioni edilizie**, realizzata in collaborazione con gli esperti di **Euroconference Consulting**.

Come nelle scorse puntate, numerose sono stati quindi i **quesiti** ricevuti: le **risposte** verranno caricate, a partire da oggi, sulla **Community di Euroconference In Diretta** su *Facebook*, nonché nella sezione materiali di **Euroconference In Diretta** sulla piattaforma **Evolution**.

Anche oggi, come le scorse settimane, pubblichiamo poi la **nostra top 10 dei quesiti** che abbiamo ritenuto **più interessanti**, con le **relative risposte**.

Sul **podio**, questa settimana, per noi ci sono:

3. VISTO DI CONFORMITÀ PER LA CESSIONE DELL'ECOBONUS

2. RIVALUTAZIONE SETTORE ALBERGHIERO E AFFITTO D'AZIENDA

1. ALBERGHI: ANCHE IL RIALLINEAMENTO È GRATUITO

Per aderire alla **Community** di **Euroconference** *In Diretta* ?
<https://www.facebook.com/groups/2730219390533531/>

10

Rivalutazione ammessa anche per gli imprenditori individuali

Sia il D.L. 23/2020 (rivalutazione gratuita settore alberghiero) che il D.L. 104/2020 (rivalutazione generale dei beni d'impresa) citano come soggetti che possano applicare questa facoltà sempre i soggetti di cui l'articolo 73 c. 1 lett. a) e b) TUIR. Il nostro dubbio perciò se le due rivalutazioni sono fattibili solamente per i soggetti IRES mentre sono escluse le ditte individuali e le società di persone?

A.S. S.r.l. STP

Entrambe le disposizioni richiamano l'articolo 15 L. 342/2000, in forza del quale il beneficio risulta essere esteso anche alle ditte individuali e alle società di persone.

9

Credito d'imposta ristrutturazione alberghi e attività di ristorante

Una società svolge attività alberghiera solo in via secondaria. L'attività principale è quella di ristorante. Può beneficiare del credito d'imposta?

F.G.

Come già anticipato è prevista l'emanazione di uno specifico decreto attuativo: si rende pertanto necessario attendere quest'ultimo per poter fornire una risposta corretta.

Ad oggi, tuttavia, è possibile ricordare che le precedenti "versioni" del credito d'imposta in esame richiedevano esclusivamente lo svolgimento di un'attività alberghiera, seppur non principale.

Pertanto, se il legislatore si attesterà sulle precedenti previsioni, si potrà ritenere spettante, anche in questo caso, il credito d'imposta.

8

Spese professionali e intervento non effettuato

Superbonus: professionista ha effettuato un sopralluogo e ha rilasciato una perizia. L'intervento poteva beneficiare della detrazione ma non sarà effettuato. Le sue spese possono essere comunque detratte?

L.M.

No, le spese possono essere detratte soltanto se l'intervento è stato effettuato. Sul punto, infatti, si è chiaramente espressa l'Agenzia delle entrate con la circolare 24/E/2020.

7

Nuove specifiche tecniche: decorrenza

Le nuove specifiche tecniche per la fattura elettronica sono obbligatorie dal 1° ottobre? Cosa succede se non riesco ad adeguarmi?

D.D.F.

Le nuove specifiche tecniche sono utilizzabili dal prossimo 1° ottobre in via facoltativa. Diventeranno invece obbligatorie soltanto dal 1° gennaio 2021.

6

Ingresso autonomo e superbonus

Quattro villette a schiera (funzionalmente indipendenti luce, acqua, gas) con portoncino d'ingresso autonomo, giardino privato e cancelletto indipendente. Per accedere al cancelletto che dà al giardino privato hanno un breve tratto di ingresso comune. In tale situazione la villetta può accedere al super bonus?

B.DATI S.R.L.

Come chiarisce la circolare AdE 24/E/2020, le *“unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari”*, alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della *“indipendenza funzionale”* (l'unità immobiliare deve essere quindi dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva) e dell'*“accesso autonomo dall'esterno”*, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

La circolare AdE 24/E/2020 espressamente stabilisce, poi, quanto segue: *“La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva»”*.

Nel caso di specie pare di comprendere che ciascuna unità disponga di un portone d'ingresso che consente l'accesso da un cortile di proprietà esclusiva.

Pare quindi poter concludere che, nel caso in esame, sia effettivamente possibile parlare di *“unità immobiliare funzionalmente indipendente”*.

5

Ecobonus: cessione del credito

È possibile fare la cessione del credito per gli interventi di ristrutturazione e/o risparmio energetico 50% – 65% per le spese sostenute su interventi iniziati a partire dal 2020?

A.C.A.

Sì, è possibile optare per la cessione se le spese sono state sostenute negli anni 2020 e 2021. Questa facoltà non è invece riconosciuta per le spese sostenute in annualità precedenti.

4

Soggetti autorizzati a rilasciare il visto

Soggetto non iscritto a nessun albo professionale ma in possesso delle autorizzazioni all'invio delle dichiarazioni dei redditi in qualità di intermediario, può sottoscrivere il visto di conformità per il superbonus?

E. S.R.L.

Il visto di conformità può essere rilasciato, ai sensi dell'articolo 35 D.Lgs. 241/1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (non solo dottori commercialisti, ma anche ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf.

3

Visto di conformità per la cessione dell'ecobonus

Il visto di conformità va apposto anche in caso di cessione di bonus per gli interventi di recupero o ecobonus "classici"?

G.C.

No, in quanto il visto di conformità è richiesto, dall'articolo 119 D.L. 34/2020, soltanto ai fini della cessione e dello sconto in fattura a seguito di interventi che danno diritto al c.d. "superbonus".

2

Rivalutazione settore alberghiero e affitto d'azienda

Azienda alberghiera concessa in affitto. È possibile effettuare la rivalutazione gratuita? Se sì, chi la deve fare?

D.F.

In merito al quesito prospettato, assumono rilievo i chiarimenti offerti dalla circolare 14/E/2017, la quale, con riferimento alle generali disposizioni in materia di rivalutazione, ha previsto che:

- ove non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'articolo

2561 cod. civ. concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, la rivalutazione può essere eseguita solo dall'affittuario o usufruttuario, quale soggetto che calcola e deduce gli ammortamenti. Al termine dell'affitto o dell'usufrutto, l'azienda sarà trasferita al concedente, comprensiva dei beni rivalutati e della relativa riserva di rivalutazione, sempre che quest'ultima non sia stata già utilizzata per copertura di perdite o distribuita. L'imposta sostitutiva riferibile alla riserva trasferita al concedente costituirà per quest'ultimo credito d'imposta,

- nella diversa ipotesi in cui le parti, in deroga all'articolo 2561 del codice civile, abbiano previsto che il concedente continui a calcolare gli ammortamenti, la rivalutazione può essere effettuata solo da quest'ultimo.

In altre parole, quindi, il soggetto legittimato ad effettuare la rivalutazione è lo stesso che calcola gli ammortamenti.

Tutto quanto appena premesso, però, si rende necessario tener conto che quest'ultima forma di rivalutazione riguarda esclusivamente le imprese operanti nel settore alberghiero e termale.

Pertanto, nel caso in cui gli ammortamenti siano effettuati dal concedente, vi potrebbero essere dubbi in merito allo svolgimento, da parte dello stesso, di un'effettiva attività alberghiera e termale, posto che si limita ad affittare l'azienda.

Sul punto non sono stati tuttavia forniti, ad oggi, chiarimenti ufficiali.

1

Alberghi: anche il riallineamento è gratuito

Per gli alberghi anche il riallineamento è gratuito? Oppure in questo caso è meglio ricorrere alle norme in materia di rivalutazione introdotte dal Decreto Agosto?

P.B.

Nel corso della precedente puntata sono state analizzate le norme in materia di riallineamento, ovvero l'adeguamento dei valori fiscali ai maggiori valori indicati in bilancio.

Il riallineamento è possibile in tutti i casi in cui i valori iscritti in bilancio risultino superiori ai corrispondenti costi fiscalmente riconosciuti alla data di chiusura dell'esercizio di riferimento, come, ad esempio, nel caso delle operazioni straordinarie, oppure in seguito all'applicazione della precedente legge di rivalutazione di cui al D.L. 185/2008, qualora la stessa sia stata effettuata con rilevanza solo civilistica.

Anche l'articolo 6 bis D.L. 23/2020 prevede, oltre alla rivalutazione gratuita, anche il

riallineamento gratuito. Pertanto, per le società che operano nel settore alberghiero e termale questa rappresenta un'ottima opportunità per riallineare i valori fiscali, in quanto si presenta come totalmente gratuita.

Tra l'altro, nel caso del riallineamento è possibile rivalutare i singoli beni (senza dover necessariamente coinvolgere l'intera categoria omogenea).

È necessario tuttavia ricordare che operano comunque le norme in materia di riserva in sospensione d'imposta, con versamento dell'imposta sostitutiva del 10% in caso di affrancamento.

Per **aderire alla Community di Euroconference In Diretta**, gli interessati possono cercarci su Facebook o utilizzare il link <https://www.facebook.com/groups/2730219390533531/>



CRISI D'IMPRESA

Il futuro del Codice della crisi e dell'insolvenza delle imprese

di **Massimo Buongiorno**

Master di specializzazione

**ASSETTI ORGANIZZATIVI, PROCEDURE DI ALLERTA E NUOVI STRUMENTI
PER LA GESTIONE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA**

Scopri le sedi in programmazione >

Il **14 febbraio 2019** veniva pubblicato, dopo un lungo iter legislativo, in Gazzetta Ufficiale il **D.Lgs 14/2019**, contenente il **nuovo Codice della Crisi e dell'Insolvenza delle Imprese** e un insieme di norme necessarie a garantirne il funzionamento.

Da allora molto si è scritto e discusso in merito alle novità che esso conteneva e all'impatto che avrebbero avuto sul **comportamento delle imprese**.

Il legislatore aveva previsto un **lungo percorso per la piena applicazione delle nuove norme**, che richiedevano un insieme di supporti tecnici ed anche organizzativi di non poco conto, **che doveva concludersi il 15 agosto 2020**, diciotto mesi dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Tale **percorso** si è però **dimostrato assai tormentato e ad ostacoli**, tanto da suscitare non pochi dubbi in merito al risultato finale, per cui val la pena richiamare, in sintesi, i diversi passaggi.

Il 16 marzo 2019 sono entrate in vigore le modifiche al codice civile.

I cambiamenti più critici riguardano i **nuovi obblighi in capo agli amministratori/imprenditori** per dotarsi delle misure necessarie per prevenire la crisi e **l'ampliamento dell'obbligo di revisione per le srl** con la modifica dell'[articolo 2477 cod. civ.](#)

Proprio quest'ultima norma è stata oggetto di un "balletto" che ha portato a continue modifiche e ripensamenti.

Tali modifiche hanno riguardato in primo luogo **la misura delle soglie**, che **da 2 milioni di euro** per attivo e ricavi e 10 dipendenti **è salita rispettivamente a 4 milioni e 20 dipendenti**, con una significativa riduzione della platea di interessanti.

La seconda si riferisce invece alla **data ultima prevista per la nomina**, che è slittata dal **16**

dicembre 2019, come prevedeva il **D.Lgs. 14/2019** ([articolo 379 CCII](#)), all'approvazione del **bilancio 2019** (**articolo 8, comma 6-sexies, L. 8/2020**). Infine, l'**articolo 51-bis L. 77/2020, di conversione del Decreto Rilancio**, ha **rinvio la nomina all'approvazione del bilancio 2021** (e quindi nell'aprile 2022).

Ne deriva, pertanto, che il **primo bilancio** sottoposto a revisione **non riguarda più l'esercizio 2019**, come originariamente previsto, ma il **2022**.

Questo aspetto non è banale perché i meccanismi di allerta previsti dal Codice richiedono una **ampia presenza del revisore, altrimenti ne risulta fortemente sminuita la rilevanza**.

Entro il 1° marzo 2020 il Ministero della Giustizia avrebbe dovuto emanare un decreto per regolare il funzionamento dell'Albo dei Gestori della Crisi.

L'Albo, nelle intenzioni del legislatore deve diventare il **"serbatoio"** dal quale attingere per le nomine da parte del tribunale (curatore, commissario e liquidatore giudiziale) ma l'iscrizione all'Albo è necessaria per il professionista indipendente nelle fattispecie previste dalle norme (tipicamente le attestazioni).

La scadenza è stata prorogata al 30 giugno 2020 ma al momento il Ministero non ha emanato nulla per cui l'Albo, pur formalmente costituito con l'entrata in vigore della norma il 16 marzo 2019 non può operare in assenza del regolamento ministeriale.

Gli stessi **Organismi di Composizione della Crisi (Ocri)** sono ancora in gran parte da costituire presso la Camera di Commercio.

Il Decreto liquidità (D.L. 23/2020) ha previsto, all'articolo 5, il rinvio dell'entrata del vigore del corpo principale delle nuove norme al 1° settembre 2021 e quindi per più di un anno rispetto alla data originaria.

Lo stesso **Decreto Liquidità**, in sede di conversione, ([articolo 9, comma 5-bis](#)) ha poi previsto un insieme di interventi a supporto delle società coinvolte nelle procedure concorsuali nella situazione emergenziale ma **anche l'introduzione di nuove disposizioni che non paiono allineate con il Codice della Crisi**, quali ad esempio la possibilità che la domanda di concordato sfoci in un accordo con i creditori con sottostante un piano attestato (attuale [articolo 67, comma 3, lettera d, L.F.](#)) venendo così ad attribuire a questo strumento una maggiore rilevanza di quella che appare dal nuovo Codice, dove pare preferita la composizione assistita della crisi presso l'Ocri.

Nonostante il **9 giugno 2020 sia stato pubblicato lo schema di decreto legislativo** in attuazione della Legge Delega 20/2019 che consente al governo di intervenire sul Codice per una migliore attuazione delle norme, **con modifiche non centrali rispetto allo spirito complessivo della riforma, non stupisce che** in recenti valutazioni di **esperti ed osservatori esterni**, l'insieme dei fattori richiamati possa **far emergere la convinzione che l'entrata in vigore del nuovo**

Codice sarà ulteriormente procrastinata o potrà anche non avvenire del tutto.

Esprimere oggi una **previsione definitiva non è facile**, pare però **molto probabile che quando la riforma diventerà effettiva** (e a parere di chi scrive lo diventerà) sarà **ben diversa** da come la conosciamo ora, **in particolare per quanto attiene i meccanismi di allerta e il ruolo dell'Ocri**.

IVA

L'adesione al servizio di consultazione delle efatture

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

Master di specializzazione

LABORATORIO OPERATIVO SULLE RIORGANIZZAZIONI SOCIETARIE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il servizio di conservazione e consultazione delle fatture elettroniche offerto dall'Agenzia delle entrate stenta a decollare tra **necessari adeguamenti dell'infrastruttura informatica** e correzioni in corso d'opera a seguito delle **segnalazioni del garante della privacy** (da ultimo, **provvedimento n. 9451049 del 7 agosto 2020**). Ma andiamo con ordine.

Con il [provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 524526 del 21 dicembre 2018](#) venivano modificate le modalità dettate dal precedente [provvedimento n. 89757 del 30 aprile 2018](#), con cui **l'Agenzia memorizza e rende disponibili in consultazione agli operatori Iva, o agli intermediari dagli stessi delegati, le fatture elettroniche emesse e ricevute nonché, ai consumatori finali, le fatture elettroniche ricevute.**

In particolare, è stata prevista una specifica funzionalità, disponibile all'interno dell'area riservata **"Fatture e corrispettivi"**, per consentire agli operatori Iva – o un intermediario appositamente delegato – ovvero al consumatore finale di **aderire espressamente al servizio di "Consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche o dei loro duplicati informatici"**.

Con successivi provvedimenti è stato disposto, tra l'altro, lo slittamento di alcuni termini connessi al servizio di consultazione in argomento, stabilendo che la funzionalità di adesione al suddetto servizio fosse resa disponibile **dal 1° luglio 2019 fino al 31 ottobre 2019, preservando, in questo periodo transitorio, la consultazione da parte degli operatori Iva di tutte le fatture emesse e ricevute dalla data di entrata in vigore dell'obbligo di fatturazione elettronica (1° gennaio 2019).**

Si ricorda, inoltre, che [l'articolo 14 D.L. 124/2019](#), intervenendo sull'[articolo 1 D.Lgs. 127/2015](#) – recante la disciplina della *"Fatturazione elettronica e trasmissione telematica delle fatture o dei relativi dati"* – **ha previsto nuovi termini per la memorizzazione delle fatture elettroniche e ha disposto che i dati contenuti nelle fatture possano essere utilizzati dalla Guardia di finanza e dalla stessa Agenzia delle entrate per:**

- **l'assolvimento delle funzioni di polizia economica e finanziaria e**
- **le attività di analisi del rischio e di controllo a fini fiscali.**

Il richiamato [articolo 14 D.L. 124/2019](#) stabilisce, allo stesso tempo, che l'Agenzia delle entrate e la Guardia di Finanza, **sentito il Garante per la protezione dei dati personali**, debbano adottare **idonee misure di garanzia a tutela dei diritti e delle libertà degli interessati** mediante la previsione di apposite misure di sicurezza, anche di carattere organizzativo, in conformità alle disposizioni del **Regolamento 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016** e del **D.Lgs. 196/2013**.

Poiché sono ancora **in corso le attività di implementazione tecnica e amministrativa** per attuare le predette disposizioni normative, come da intese con il Garante per la protezione dei dati personali, con il [provvedimento prot. n. 311557 del 23 settembre 2020](#) è stata disposta **un'ulteriore proroga fino al 28 febbraio 2021 del periodo per effettuare l'adesione al servizio di consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche e dei loro duplicati informatici**.

Al fine di strutturare la funzionalità di adesione e consentire ai contribuenti che intendano aderire al servizio di **poter consultare la totalità dei file delle fatture emesse/ricevute fino al 1° luglio 2019** (data di disponibilità della funzionalità di adesione) **e per il periodo previsto per effettuare l'adesione stessa (dal 1° luglio 2019 al 28 febbraio 2021)**, l'Agenzia delle entrate **procede alla temporanea memorizzazione dei file delle fatture elettroniche e le rende disponibili in consultazione** al cedente/prestatore, al cessionario/committente e agli intermediari da questi delegati. Al cessionario/committente **consumatore finale**, su richiesta, **a decorrere dal 1° marzo 2020 sono rese disponibili in consultazione le fatture elettroniche ricevute**.

La **mancata adesione al servizio** di consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche o dei loro duplicati informatici **comporta la cancellazione dei file** memorizzati nel periodo transitorio **entro 60 giorni dal termine del periodo per effettuare l'adesione**.

La **consultazione e l'acquisizione delle fatture elettroniche o dei loro duplicati informatici**, servizio offerto dall'Agenzia delle entrate nell'ambito del quale la stessa opera in qualità di responsabile del trattamento dei dati personali **in nome e per conto del titolare** e accessibile previa adesione al servizio, **è consentita anche agli intermediari** individuati dall'[articolo 3, comma 3, del D.P.R. 322/1998](#) **appositamente delegati dal cedente/prestatore o dal cessionario/committente**. Il conferimento/revoca della delega è effettuato con le modalità di cui al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 5 novembre 2018. L'intermediario delegato al predetto servizio è abilitato **anche alla consultazione dei dati delle fatture transfrontaliere**.

Segnaliamo infine che, nell'ottica di efficientamento del processo di fatturazione elettronica e recependo le istanze degli operatori, con il [provvedimento prot. n. 311557/2020](#) è stata prevista una **nuova funzionalità per i soggetti che utilizzano un canale "web service"** per lo scambio dati con il Sistema di Interscambio (SdI), in grado di **produrre un report di quadratura**

delle fatture elettroniche e delle notifiche scambiate tra quest'ultimo e il soggetto, in qualità esso sia di ricevente, sia di trasmittente.

La nuova funzionalità prevede anche **un servizio per il reinoltro delle fatture elettroniche e delle notifiche che non sono state recapitate al soggetto**.

La funzionalità di reinoltro riferita a file fatture che si trovano nello stato di "Impossibilità di recapito", comporterà, al buon esito dell'operazione di reinoltro, **l'impostazione automatica della data di consegna con la data di ritrasmissione**, rilevante quindi ai fini fiscali.

In altri termini, nell'ipotesi di ritrasmissione delle fatture in mancato recapito la data di ricezione di quest'ultime è rappresentata dalla data in cui la fattura elettronica è stata **ricevuta dal sistema del soggetto che richiede la ritrasmissione**.

AGEVOLAZIONI

Incentivi per la valorizzazione edilizia salvi con l'atto integrativo successivo al rogito

di Angelo Ginex

Seminario di specializzazione

IL CONTROLLO DI GESTIONE CON EXCEL

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Come noto, l'[articolo 7 D.L. 34/2019](#) (c.d. Decreto Crescita) stabilisce che in caso di **acquisizione di interi edifici** da parte di imprese di costruzione, intenzionate a **ristrutturarli (o demolirli e ricostruirli)** entro dieci anni dall'acquisto, in chiave antisismica, e poi ad alienarli, le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** si applicano nella **misura fissa di euro 200 ciascuna**.

Più precisamente, tale disposizione prevede che le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** siano dovute nella **misura fissa di euro 200 ciascuna** ove ricorrano le seguenti condizioni:

- **l'acquisto** deve essere effettuato **entro il 31 dicembre 2021** da **imprese** che svolgono attività di **costruzione o ristrutturazione** di edifici;
- **l'acquisto** deve avere come oggetto un **"intero fabbricato"** indipendentemente dalla natura dello stesso.

Il soggetto che acquista l'intero fabbricato, inoltre, **entro 10 anni** dalla data di **acquisto** deve provvedere:

- alla **demolizione e ricostruzione** di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero,
- ad eseguire interventi di **manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia** individuati dall'[articolo 3, comma 1, lettere b\), c\) e d\), P.R. 380/2001](#). In entrambi i casi (ricostruzione o ristrutturazione edilizia) il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB ("Near Zero Energy Building"), A o B;
- all'**alienazione** delle **unità immobiliari** il cui **volume complessivo superi il 75 per cento** del volume dell'intero fabbricato.

Qualora **non** siano **rispettate le condizioni** sopra richiamate, in base alle quali è stata concessa l'agevolazione in sede di acquisto del fabbricato, le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** sono dovute nella **misura ordinaria** con applicazione della **sanzione del 30 per cento** delle stesse imposte.

Con la recente [risposta all'istanza di interpello n. 384 del 18.09.2020](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, al fine di fruire dell'agevolazione in esame, è assolutamente **irrilevante** il numero degli atti di acquisto dell'**intero fabbricato**, e cioè che l'immobile sia stato acquisito mediante **più contratti di compravendita**, in quanto la **ratio** della disposizione citata è quella di **agevolare le imprese** di costruzione o ristrutturazione che **"trasformano"** interi fabbricati allo scopo di renderli **più sicuri** rispetto agli eventi sismici e **più ecologici**, migliorandone le caratteristiche di efficienza energetica.

Nel citato **documento di prassi** si legge infatti che: «*La Relazione illustrativa al disegno di legge di conversione del decreto legge n. 34 del 2019 indica che la disposizione in esame risponde alla "necessità di incentivare la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche e sismiche completamente rinnovate, quale strumento indispensabile per avviare un reale processo di rigenerazione urbana. Incentivare fiscalmente queste operazioni potrebbe, infatti, innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più innovativi e performanti"*».

D'altronde, è evidente che la disposizione agevolativa **non prescrive** per l'acquisto dell'intero fabbricato la redazione di **un unico atto**, né impone, quando il fabbricato è composto da più unità immobiliari, la redazione dell'atto di compravendita delle unità che compongono l'intero fabbricato in un unico contesto.

Pertanto, la società che, all'atto dei **distinti atti di compravendita** delle due unità costituenti il fabbricato, ha **omesso di indicare** l'intenzione di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'[articolo 7 D.L. 34/2019](#), può rimediare attraverso la stipula di **due atti integrativi** da registrare assolvendo l'imposta di registro in misura fissa e, contestualmente, effettuare il **versamento integrativo** dell'ammontare delle imposte ipotecaria e catastale, assolte in relazione ai precedenti atti di compravendita nella misura di 50 euro ciascuna, per adeguarlo all'importo dovuto in misura fissa di 200 euro per ogni imposta e per ciascun atto di compravendita.

Successivamente, la società, registrati i due atti integrativi, potrà presentare **istanza di rimborso** della **maggior imposta di registro versata**, assolta in misura proporzionale, rispetto alla misura fissa di 200 euro dovuta per ciascun atto in base alle previsioni del citato [articolo 7](#).

Inoltre, è stato chiarito che il **termine dei dieci anni** entro il quale l'impresa deve provvedere all'alienazione delle unità immobiliari, il cui volume complessivo superi il 75% del volume dell'intero fabbricato, **decorre** dalla data del **primo acquisto**.

Da ultimo, si rammenta che l'Amministrazione finanziaria si era già espressa in questi termini,

seppur in relazione ad altri regimi agevolativi, con la [risoluzione AdE 110/E/2006](#), laddove era stata riconosciuta la possibilità che, con **atto integrativo** successivo al rogito, il contribuente potesse rendere le **dichiarazioni previste ed erroneamente omesse in atto**, per fruire di particolari regimi di favore.

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Dividendi paradisiaci: criteri di individuazione e profili dichiarativi

di Marco Bargagli

Master di specializzazione

LA FISCALITÀ INTERNAZIONALE IN PRATICA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Avuto riguardo ai **soggetti Ires**, ai sensi dell'[articolo 89, comma 2, Tuir](#) gli **utili distribuiti**, in qualsiasi forma e sotto qualsiasi denominazione dalle **società ed enti** ([articolo 73, comma 1, lettere a, b e c Tuir](#)), **non concorrono a formare il reddito** dell'esercizio in cui sono percepiti in quanto esclusi dalla formazione del reddito della società o dell'ente ricevente per il **95 per cento del loro ammontare**.

Tale esclusione si applica anche agli **utili provenienti da soggetti esteri**, solo se **diversi da quelli residenti in Stati o territori a regime fiscale privilegiato** (con i **criteri dettati dall'[articolo 47-bis, comma 1, Tuir](#)**) o, **se ivi residenti o localizzati**, sia dimostrato, anche a seguito dell'**esercizio dell'interpello** di cui all'[articolo 47-bis, comma 3, Tuir](#), il rispetto, sin dal **primo periodo di possesso della partecipazione**, della condizione indicate nel medesimo articolo, comma 2, lettera b), ovvero che **dalle partecipazioni non consegua l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori a regime fiscale privilegiato**.

Attualmente, ad **eccezione delle società o enti localizzati nell'ambito dell'Unione europea**, ovvero nella zona appartenente allo **Spazio economico europeo**, ove vige un **accordo** che assicuri un **effettivo scambio di informazioni**, uno Stato o un territorio **si può considerare a fiscalità privilegiata**:

1. nel caso in cui **l'impresa o l'ente non residente sia sottoposto al controllo** (ex [articolo 167, comma 2, Tuir](#)) **da parte di un soggetto residente o localizzato in Italia**, qualora siano **assoggettati a tassazione effettiva inferiore alla metà** di quella a cui **sarebbero stati soggetti qualora residenti in Italia** (ex [articolo 167, comma 4, lettera a, Tuir](#));
2. in mancanza del requisito **del controllo**, laddove il **livello nominale di tassazione risulti inferiore al 50 per cento di quello applicabile in Italia** (la disposizione ha la chiara finalità di **semplificare le procedure previste per il calcolo del livello di tassazione** in quanto, **in mancanza del controllo societario**, potrebbero **verificarsi asimmetrie informative** che complicherebbero il **calcolo del livello di tassazione effettiva**).

Per individuare un regime fiscale privilegiato rileva anche l'eventuale fruizione di **regimi speciali** che **risultino fruibili soltanto in funzione delle specifiche caratteristiche soggettive o temporali del beneficiario**, che **prevedano esenzioni o altre riduzioni della base imponibile** determinando una tassazione inferiore al 50% rispetto a quella domestica.

La **tassazione integrale** dei dividendi **paradisiaci** può essere disapplicata dimostrando che, sin dal **primo periodo di possesso della partecipazione**, il contribuente non ha voluto **perseguire l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori a regime fiscale privilegiato** ([articolo 47-bis, comma 2, lettera b, Tuir](#)).

Inoltre, gli utili **provenienti dai soggetti esteri** residenti o localizzati in Stati o territori a **regime fiscale privilegiato non concorrono a formare il reddito dell'esercizio in cui sono percepiti in quanto esclusi dalla formazione del reddito dell'impresa o dell'ente ricevente per il 50% del loro ammontare**, a condizione che il **soggetto non residente** svolga, oltre frontiera, **un'attività economica effettiva** mediante l'impiego di personale, attrezzature, attivi e locali ([articolo 47-bis, comma 2, lettera a, Tuir](#)).

In tale seconda ipotesi, al **soggetto controllante residente nel territorio dello Stato** ovvero alle **sue controllate residenti percipienti gli utili**, viene riconosciuto **un credito d'imposta** per le imposte assolte dall'impresa o ente partecipato sugli utili maturati durante il periodo di possesso della partecipazione, in proporzione alla quota imponibile degli utili conseguiti e nei limiti dell'imposta italiana relativa a tali utili.

Conformemente, il secondo periodo [dell'articolo 89, comma 3, Tuir](#), rubricato "Dividendi ed interessi", recita: *"Gli utili provenienti dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera d), residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato individuati in base ai criteri di cui all'articolo 47-bis, comma 1, e le remunerazioni derivanti dai contratti di cui all'articolo 109, comma 9, lettera b), stipulati con tali soggetti, non concorrono a formare il reddito dell'esercizio in cui sono percepiti in quanto esclusi dalla formazione del reddito dell'impresa o dell'ente ricevente per il 50 per cento del loro ammontare, a condizione che sia dimostrato, anche a seguito dell'esercizio dell'interpello di cui all'articolo 47-bis, comma 3, la sussistenza della condizione di cui al comma 2, lettera a), del medesimo articolo (n.d.a. lo svolgimento, da parte del soggetto non residente, di un'attività economica effettiva, mediante l'impiego di personale, attrezzature, attivi e locali); in tal caso, è riconosciuto al soggetto controllante, ai sensi del comma 2 dell'articolo 167, residente nel territorio dello Stato, ovvero alle sue controllate residenti percipienti gli utili, un credito d'imposta ai sensi dell'articolo 165 in ragione delle imposte assolte dall'impresa o ente partecipato sugli utili maturati durante il periodo di possesso della partecipazione, in proporzione alla quota imponibile degli utili conseguiti e nei limiti dell'imposta italiana relativa a tali utili"*.

In buona sostanza, per **espressa disposizione normativa**:

- **non concorrono a formare il reddito**, in quanto esclusi da tassazione per il 50%, gli utili provenienti da società residenti o localizzate in Stati o territori a fiscalità privilegiata, a condizione che sia dimostrato l'effettivo svolgimento, da parte del soggetto non

residente, di un'attività economica effettiva;

- **rimane la possibilità, per il soggetto controllante residente nel territorio dello Stato, di ottenere un credito d'imposta sugli utili maturati durante il periodo di possesso della partecipazione, in proporzione alla quota imponibile degli utili conseguiti (50%) e nei limiti dell'imposta italiana relativa a tali utili.**

Inoltre, giova ricordare che [l'articolo 89, comma 3](#), ultimo periodo, Tuir prevede che si considerano **provenienti** da società residenti in **"Stati o territori a regime privilegiato"** gli utili relativi al **possesso di "partecipazioni dirette"** in tali società (**non necessariamente di controllo**), ossia di **"partecipazioni di controllo diretto o indiretto"** (ex [articolo 167, comma 2, Tuir](#)), in **altre società residenti all'estero** (es. *sub-holding* intermedie *white-list*) che **conseguono, a loro volta, utili dalla partecipazione in società residenti in Stati o territori a regime privilegiato** e nei limiti di tali utili.

Sotto il **profilo degli adempimenti dichiarativi**, qualora un'impresa residente in Italia percepisca dividendi da parte di società residenti o localizzate in Stati o territori a regime fiscale privilegiato, dovrà effettuare **specifiche variazioni in aumento e/o in diminuzione del reddito** imponibile compilando il **quadro RF del modello Redditi SC 2020 (periodo d'imposta 2019)**.

Anzitutto, come desumibile dalle **relative istruzioni di compilazione**, nel **rigo RF31** del modello Redditi 2020 vanno apportate specifiche **"variazioni in aumento"** con i **seguenti codici**:

- **codice 43: ammontare degli utili provenienti** da soggetti di cui all'[articolo 73, comma 1, lettera d\), Tuir](#) residenti o localizzati in **Stati o territori a regime fiscale privilegiato** individuati in base ai **criteri di cui all'articolo 47-bis, comma 1, Tuir** qualora **imputati per competenza negli esercizi precedenti ed incassati nel periodo d'imposta oggetto della "dichiarazione redditi 2020"**, sempreché gli stessi utili **non siano già stati imputati al socio ai sensi del comma 6 dell'articolo 167 Tuir (tassazione CFC)**,
- **codice 44: quota pari al 5 per cento degli utili**, imputati per competenza negli esercizi precedenti ed incassati nel periodo d'imposta oggetto della presente dichiarazione, **provenienti da partecipazioni in soggetti residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato** individuati in base ai criteri di cui all'[articolo 47-bis, comma 1, Tuir](#), qualora il contribuente **intenda far valere la sussistenza, sin dal primo periodo di possesso della partecipazione**, della condizione indicata nel comma 2, lettera b), del citato [articolo 47-bis](#) ma **non abbia presentato l'istanza di interpello prevista dal comma 3 del medesimo articolo** ovvero, avendola presentata, **non abbia ricevuto risposta favorevole**, sempre che gli stessi utili **non siano già stati imputati al socio ai sensi del comma 6 dell'articolo 167 Tuir**.

Infine, tra le **variazioni in diminuzione del reddito**, nel **rigo RF47, colonna 3**, vanno indicati gli utili derivanti dalla partecipazione in società ed enti.

In particolare, va riportato il **95 per cento dell'importo percepito nel periodo d'imposta**:

- degli utili provenienti da soggetti diversi da quelli residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato individuati in base ai criteri di cui all'articolo 47-bis, comma 1, Tuir o, se ivi residenti o localizzati, che **sia dimostrato a seguito di istanza di interpello** di cui al medesimo [articolo 47-bis](#), comma 3, Tuir, che dalle partecipazioni non consegua l'effetto di localizzare i redditi in detti Stati o territori a decorrere dall'inizio del periodo di possesso della partecipazione (comma 3 dell'articolo 89 Tuir);
- degli utili provenienti da soggetti residenti o localizzati in Stati o territori a regime privilegiato individuati in base ai criteri di cui all'articolo 47-bis, comma 1, Tuir qualora il contribuente **intenda far valere la sussistenza**, sin dal **primo periodo di possesso della partecipazione**, della condizione indicata nel comma 2, lettera b), dell'articolo 47-bis Tuir, ma **non abbia presentato l'istanza di interpello** prevista dal comma 3 del medesimo articolo ovvero, avendola presentata, **non abbia ricevuto risposta favorevole**.

Nella **colonna 3** del **rigo RF47** va indicato il **50 per cento dell'importo percepito** nel periodo d'imposta degli **utili provenienti dai soggetti** esteri di cui all'articolo 73, comma 1, lettera d), Tuir **residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato** individuati in base ai criteri di cui all'[articolo 47-bis, comma 1, Tuir](#) a condizione che sia dimostrato, **anche a seguito dell'interpello** di cui all'[articolo 47-bis, comma 3, Tuir](#) l'effettivo svolgimento, da parte del soggetto non residente, di **un'attività economica effettiva**, mediante **l'impiego di personale, attrezzature, attivi e locali** ([comma 3 dell'articolo 89 Tuir](#)).

ORGANIZZAZIONE STUDI E M&A

Operazioni M&A studi professionali: la valutazione di studi dentistici

di **Riccardo Conti di MpO & Partners**



WEBINAR - MARTEDÌ 13 OTTOBRE 2020 - ORE 15:30

**AGGREGAZIONI: UN AFFARE PER LE
IMPRESE, UN'IMPRESA PER I
PROFESSIONISTI**

REGISTRATI PER PARTECIPARE GRATUITAMENTE AL WEBINAR

Negli ultimi anni si è assistito ad una crescita del mercato delle operazioni di cessione, acquisizione e aggregazione di studi dentistici. Le motivazioni alla base di questo sviluppo sono interconnesse alle esigenze delle parti coinvolte.

Dal lato della domanda, infatti, sono sempre più numerosi i professionisti che manifestano interesse in progetti di acquisizione o aggregazione, interesse dettato dalla possibilità di espandersi in relazione alla posizione geografica o alla specializzazione dell'attività. Dal lato dell'offerta, invece, le principali motivazioni che spingono i professionisti al cambiamento possono essere legate all'avanzare dell'età e dunque alle diverse esigenze di programmazione del passaggio generazionale ma anche ad esigenze di natura diversa legate ad esempio alla necessità di riorganizzare la struttura professionale e acquisire nuove competenze e specializzazioni.

Il punto di partenza per raggiungere l'incontro tra le parti è rappresentato dall'attribuzione di un valore all'attività professionale, sulla base del quale intavolare una trattativa. Obiettivo di questo articolo è dunque illustrare una panoramica sul metodo più idoneo da utilizzare per valutare correttamente uno studio dentistico.

Si può facilmente comprendere come le sopra riportate motivazioni inneschino una serie di dinamiche di mercato molto complesse, che coinvolgono numerosi soggetti e negozi giuridici, per cui diviene indispensabile l'intervento, a sostegno delle parti coinvolte, di un soggetto esperto, specializzato e competente in materia di M&A di studi professionali che sia in grado di orientare tali dinamiche offrendo attività consulenziale e assistenziale in tutte le fasi di un'operazione di cessione di studi dentistici.

Occorre premettere che l'attribuzione di un valore ad un'attività professionale è un'operazione strettamente connessa alle caratteristiche dello studio nonché all'elemento personale

soggettivo costituito dal rapporto fiduciario professionista-cliente. Come già ampiamente descritto nell'articolo pubblicato su EC news il 06/02/2020 intitolato "[Studi professionali: un modello valutativo tagliato su misura](#)", i principali metodi valutativi utilizzati nella prassi per gli studi professionali sono i metodi reddituali e i metodi finanziari. Nel primo caso la stima del valore economico avviene mediante l'attualizzazione, a un opportuno tasso, dei flussi di reddito attesi, nel secondo caso invece si calcola il valore dell'attività come valore attuale dei suoi flussi di cassa futuri attesi.

Il valore dell'attività professionale così ricavato risulta essere funzione di tre elementi:

1. Flussi di cassa/reddito futuri attesi;
2. Orizzonte temporale della loro manifestazione;
3. Tasso di attualizzazione (costituito dal compenso per il trascorrere del tempo e per il rischio).

All'attualizzazione dei flussi di cassa/redditi attesi nell'arco temporale di riferimento, di norma viene aggiunta una componente residuale rappresentata dal valore che i flussi di cassa/redditi assumeranno successivamente all'orizzonte temporale considerato (c.d. Terminal Value).

Una valutazione che impiega l'utilizzo di questi metodi esprime una misura caratterizzata da un elevato livello di razionalità, vale a dire derivante da un procedimento logico, chiaro e condivisibile, che limiti il più possibile il relativo margine di soggettività del valutatore, in modo tale da risultare neutrale sia verso gli interessi delle parti coinvolte sia agli effetti della successiva fase negoziale.

Fatta questa fondamentale premessa, la valutazione di un'attività odontoiatrica deve tenere conto del fatto che, tale attività, può essere esercitata sia nella forma individuale sia nella forma di studio associato o ambulatoriale e che le principali categorie di operazioni che coinvolgono gli studi dentistici riguardano:

- la cessione dello Studio nella sua interezza (pacchetto clienti + attrezzature)
- la cessione della sola "pazientela"

Va inoltre ricordato che, nel caso in cui sia presente una società professionale che affianca l'attività del titolare per lo svolgimento di alcune mansioni, i negozi giuridici utilizzati per realizzare le suddette operazioni di cessione possono essere rappresentati alternativamente da cessione di partecipazioni, cessione d'azienda o affitto d'azienda.

A prescindere dalla natura giuridica dello studio dentistico in cessione, **qual è il metodo valutativo più adatto per la determinazione del corretto valore di un'attività odontoiatrica?**

Il metodo più congruo da utilizzare qualora l'oggetto dell'analisi valutativa sia un'attività odontoiatrica è il risultato di un sistema di valutazione misto, che combina da un lato la metodologia reddituale sopra esposta, quale metodo principale e dall'altro il metodo dei

multipli di mercato, quale metodo di confronto.

Si tratta quindi stimare le variabili sopra citate che incidono sul valore determinato tramite l'utilizzo del metodo reddituale. Operativamente si procede con la normalizzazione dei conti economici del periodo di riferimento (di norma gli ultimi tre anni), al fine di determinare il reddito ante imposte, depurato dai ricavi e costi non inerenti all'attività oggetto di analisi (es. costi straordinari, gestioni accessorie, ricavi non ripetibili ecc.), sulla base del quale ricalcolare l'impatto fiscale. Il reddito così calcolato costituisce la grandezza da attualizzare nel breve/medio periodo, eventualmente allineato tenendo conto di possibili evoluzioni future (investimenti, prospettive di crescita adeguatamente motivate ecc.). Per calcolare il tasso di attualizzazione è consigliato l'utilizzo del modello CAPM (Capital Asset Pricing Model), sulla base del quale il tasso di attualizzazione risulta pari al costo del capitale proprio (c.d. Cost of Equity, K_e):

$$K_e = r_f + (r_m - r_f) \times \beta + SSP$$

Dove:

- r_f è il tasso privo di rischio (risk-free): solitamente si fa ricorso ai rendimenti dei titoli di Stato a lunga scadenza (BTP a scadenza decennale).
- $r_m - r_f = ERP$ è il premio per il rischio di mercato azionario (Equity Risk Premium), con r_m rendimento dell'indice di mercato azionario: tale quantità fornisce una misura di quanto gli investitori, in media, domandano in aggiunta al r_f per accettare di investire nel portafoglio azionario di mercato.
- β è il coefficiente per misurare i cosiddetti rischi non diversificabili con il portafoglio di mercato. È specifico per ogni entità ed è funzione di una serie di fattori quali: dimensione dell'impresa, ciclicità del settore, prospettive di crescita e grado di leva operativa.
- SSP: è una maggiorazione applicata al K_e per tenere conto sia della minore classe dimensionale (SSP1) rispetto alle realtà quotate e del maggior rischio di stabilità dei flussi reddituali attesi in caso di trasferimento della sola paziente (SSP2).

Nel caso l'oggetto della cessione fosse la sola paziente è opportuno apportare una maggiorazione al K_e , dovuta ad un maggior rischio di stabilità dei flussi reddituali attesi che invece non è prevista nel caso di cessione dell'intera struttura.

L'ultimo elemento da prendere in considerazione per la valutazione è il valore finale dell'attività. A tal fine si rende necessaria una normalizzazione dei conti economici previsionali in modo tale da determinare i margini intermedi di gestione (EBITDA, EBIT, Risultato ante-imposte) e i risultati netti post-imposte da attualizzare nel periodo successivo a quello di riferimento per la stima del terminal value.

Una volta ottenuto il valore dell'attività attraverso la metodologia reddituale, si procede alla determinazione del multiplo da applicare al fatturato dell'attività al fine di confrontare i valori

derivanti dalle due metodologie di valutazione. La stima del moltiplicatore dovrà essere fondata su un'analisi congiunta degli elementi contabili (fatturato, costi e margini) ed extra-contabili (organizzazione, localizzazione, brand) che caratterizzano l'attività oggetto di analisi.

In conclusione, si può affermare che, tra i metodi utilizzati nella prassi per valutare l'attività degli studi dentistici, quello appena esposto consente di pervenire ad un valore finale dell'attività odontoiatrica quanto più razionale possibile, in considerazione di tutti gli elementi caratterizzanti l'attività oggetto di analisi. Con riferimento al valore dei beni strumentali presenti nello studio, a seconda che l'operazione abbia per oggetto lo studio nella sua interezza o la sua sola componente di paziente, il valore finale così ottenuto potrà comprendere o meno il valore dei cespiti, e nella prima ipotesi potrebbe rendersi necessario evidenziare il valore aggiunto di determinate attrezzature dovuto, ad esempio, a particolari tecnologie innovative.