

Edizione di mercoledì 4 Novembre 2020

CASI OPERATIVI

Canoni di locazione da immobile estero: determinazione della base imponibile
di **EVOLUTION**

AGEVOLAZIONI

L'ecobonus passa per l'esistenza dell'impianto di riscaldamento
di **Sergio Pellegrino**

ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti del terzo settore e l'organo di controllo
di **Guido Martinelli**

AGEVOLAZIONI

Il Patent Box e il nuovo regime di autoliquidazione
di **Debora Reverberi**

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione Imu per il separato di fatto che ha la residenza nell'immobile coniugale
di **Gioacchino De Pasquale**

RASSEGNA RIVISTE

La responsabilità solidale del cessionario nel pagamento dell'Iva
di **Marco Peirola**

CASI OPERATIVI

Canoni di locazione da immobile estero: determinazione della base imponibile

di **EVOLUTION**

Seminario di specializzazione

I MODELLI ORGANIZZATIVI DEGLI STUDI PROFESSIONALI: ASPETTI FISCALI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Tizio, soggetto fiscalmente residente in Italia, detiene un immobile in un paese estero. L'immobile è concesso in locazione ma, nel paese estero, sono ammesse in deduzione alcune spese inerenti a detto immobile (spese condominiali, spese di manutenzione, oneri finanziari, altro). La base imponibile che emerge nello Stato straniero è pari a zero. Si chiede di conoscere se, nel rigo RL 12, la base imponibile italiana sia comunque pari zero o se si debba dichiarare l'85% del reddito estero.

Gli immobili locati all'estero sono assoggettati a tassazione in Italia in capo ai residenti in base all'articolo 3 Tuir, che prevede un criterio impositivo su base mondiale.

Pertanto, le convenzioni contro le doppie imposizioni, conformemente al modello Ocse, non contengono sul punto una disciplina di maggior favore, in quanto, nel prevedere che i redditi da locazione sono assoggettati a tassazione nel Paese in cui si trova l'immobile, non escludono la tassazione in Italia, in quanto Paese di residenza, atteso che manca l'avverbio "soltanto".

[CONTINUA A LEGGERE SU EVOLUTION...](#)



AGEVOLAZIONI

L'ecobonus passa per l'esistenza dell'impianto di riscaldamento

di **Sergio Pellegrino**



La fruizione dell'agevolazione per gli **interventi di efficientamento energetico**, sia che si tratti dell'**ecobonus "tradizionale"** che di quello potenziato con il **superbonus**, è condizionata alla circostanza che l'edificio sul quale si interviene sia dotato di un **impianto di riscaldamento esistente**.

Il requisito era stato evidenziato già dalla [circolare 36 del 31 maggio 2007](#), che, come sappiamo, è il primo documento di prassi di rilievo dedicato all'**ecobonus**, che, nel delineare le caratteristiche degli edifici interessati dall'agevolazione, precisa appunto che questi devono *"essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, per quanto concerne tutti gli interventi agevolabili, ad eccezione della installazione dei pannelli solari"*.

Quindi, tutti gli interventi di riqualificazione energetica richiedono la **verifica di questa pre-condizione**, con **poche eccezioni**: si tratta degli **interventi di installazione dei collettori solari termici e per la produzione di acqua calda**, delle **schermature solari** e dei **generatori alimentati da biomasse**.

L'impianto di riscaldamento **non deve essere solo esistente**, ma in linea generale anche **funzionante** al momento dell'inizio dei lavori.

Ma veniamo all'aspetto centrale, e cioè che cosa si intenda per **impianto di riscaldamento**.

Qui dobbiamo evidenziare le modifiche recentemente introdotte dall'[articolo 3 del D.Lgs. 48/2020](#) (c.d. **decreto semplificazioni**) alla [lettera i-tricies](#) dell'[articolo 2 del D.Lgs. 192/2005](#).

La nuova definizione di impianto termico è la seguente: *"impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione*

del calore nonché gli organi di regolazione controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale e assimilate”.

In considerazione del fatto che i **sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione** sono definiti dalla norma “**eventuali**”, possono essere annoverati tra gli impianti di riscaldamento anche quelli “**localizzati**”, quali **stufe, camini o split**.

Le agevolazioni possono essere dunque riconosciute anche se l'**impianto preesistente** è una **stufa o un caminetto**, che devono essere **necessariamente fissi, senza però necessitare di alcuna potenza particolare**. La norma previgente, invece, richiedeva per queste tipologie di apparecchi il fatto che la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare fosse di **almeno 5 kWh**.

Enea si è soffermata a commentare la novità con la **FAQ n. 4** pubblicata nel mese di ottobre, nella quale viene affermato che “*si desume che ai fini della verifica della condizione richiesta per l’ecobonus e il superbonus, l’impianto di climatizzazione invernale deve essere fisso, può essere alimentato con qualsiasi vettore energetico e non ha limiti sulla potenza minima inferiore*”.

Quindi le caratteristiche evidenziate da Enea sono le seguenti:

- **l’impianto deve essere fisso,**
- **può essere alimentato con qualsiasi combustibile,**
- **non è richiesta una potenza minima,**
- **nel caso in cui non sia funzionante deve essere riattivabile con un intervento di manutenzione anche straordinaria.**

Nel caso delle **unità collabenti**, invece, non è necessario che l’impianto sia funzionante, ma l’Agenzia nella [risoluzione 215/E/2009](#) ha richiesto comunque la dimostrazione che l’impianto abbia le **caratteristiche tecniche** previste e sia **situato negli ambienti** nei quali sono effettuati interventi di riqualificazione energetica.

Va evidenziato che vi è anche la possibilità di considerare **ristrutturazione edilizia**, e quindi agevolabile anche dal punto di vista degli **interventi di efficientamento energetico**, l’intervento di **ricostruzione di edifici allo stato di rudere** o che **non esistono più**.

In questo caso è necessario, innanzitutto, che l'**originaria consistenza dell’edificio** possa essere stabilita sulla base di riscontri documentali o altri elementi certi e verificabili e **va comunque dimostrata** in qualche modo anche l'**esistenza dell’impianto di riscaldamento: prova che in questi casi non sarà, evidentemente, affatto agevole**.

ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti del terzo settore e l'organo di controllo

di **Guido Martinelli**

Seminario di specializzazione

IL BILANCIO SOCIALE PER ENTI DEL TERZO SETTORE, IMPRESE SOCIALI E COOPERATIVE SOCIALI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il Ministero del Lavoro ha pubblicato la [nota n. 11560 del 02.11.2020](#), in materia di decorrenza dell'obbligo di nomina dell'organo di controllo e del revisore legale dei conti per gli enti del terzo settore, in risposta ad una nota pervenuta dal *forum* del Terzo Settore.

La norma di partenza è l'[articolo 30](#) del codice del terzo settore (D.Lgs. 117/2017). Il **primo comma** prevede l'obbligo per le **fondazioni** di nominare un **organo di controllo**, anche monocratico (senza chiarire, in assenza di esplicita previsione nell'atto di fondazione, chi possa essere competente a farlo) indipendentemente dalla attività svolta, mentre il **secondo comma** lo prevede, per gli **enti associativi**, quando **siano superati per due esercizi consecutivi due dei seguenti limiti**:

1. totale dell'**attivo** dello stato patrimoniale: **110.000,00 euro**
2. **ricavi**, proventi, entrate comunque denominate: **220.000,00 euro**
3. **dipendenti** occupati in media durante l'esercizio: **5 unità**.

Il successivo [articolo 31](#) stabilisce poi la nomina di un revisore legale dei conti o di una società di revisione, sia per le **fondazioni** che per le **associazioni**, nel caso in cui **superino per due esercizi successivi due dei seguenti limiti**:

1. totale dell'**attivo** dello stato patrimoniale: **un milione e centomila euro**
2. **ricavi**, rendite, proventi, entrate comunque denominate: **due milioni e duecentomila euro**
3. **dipendenti** occupati in media durante l'esercizio: **12 unità**.

Il problema che viene affrontato è quello di individuare da quale momento sia necessario "contare" i due esercizi consecutivi che fanno scattare gli obblighi sopra indicati.

Il Ministero richiama la sua precedente **nota n. 12604 del 29.12.2017** nella quale chiariva "...che **sono immediatamente applicabili** a far data dall'entrata in vigore del d. lgs. n. 117/17 le

norme del codice del terzo settore che non presentano un nesso di diretta riconducibilità all'istituzione ed all'operatività del registro unico nazionale". Da ciò, constatato che **le norme in esame ineriscono esclusivamente all'organizzazione interna degli ets**, prescindendo dalla operatività del Runts, afferma che: **"...il computo dei due esercizi consecutivi debba partire dall'esercizio 2018 sicché la verifica dell'eventuale integrazione dei presupposti dimensionali andrà fatta considerando i dati di consuntivo del bilancio di esercizio relativo agli anni 2018 e 2019".**

Il problema va circoscritto, ovviamente, ai soggetti che oggi abbiano la qualifica di associazione di promozione sociale, organizzazione di volontariato o Onlus, uniche categorie che, in assenza di Runts operativo, possono ritenersi enti del terzo settore.

Pertanto, **le fondazioni non qualificate come Onlus** oggi non si possono ritenere del Terzo settore e, quindi, **potranno procrastinare la nomina del revisore** al momento in cui ritenessero di volersi iscrivere al Runts.

Di contro, **le Aps e Odv costituite successivamente alla data del 3 agosto 2017**, data di entrata in vigore del codice del terzo settore, dovendo uniformarsi *ab origine* alle norme codicistiche applicabili in via diretta ed immediata, quali quelle in esame (e, aggiungiamo, anche quella dell'articolo 13 sul bilancio) **saranno sicuramente soggette alle indicazioni fornite dal Ministero con la circolare in commento.**

Qualche approfondimento, invece, si rende necessario per le Aps, Odv e le Onlus **costituite in data antecedente alla entrata in vigore del codice del terzo settore.**

Queste, come è noto, ai sensi di quanto previsto dall'[articolo 101, comma 2, cts](#), fino all'operatività del Runts continuano "ad applicare le norme previgenti" e hanno un termine (più volte prorogato e ultimamente scaduto lo scorso 31 ottobre) per adeguare il loro statuto. È stato poi chiarito che detto termine era stato solo indicato per consentire modifiche con i **quorum costitutivi previsti per l'assemblea ordinaria**, nulla impedendo di operare successivamente tale modifica fino alla **trasmigrazione nel Runts.**

Pertanto, oggi, una Aps che ha superato nei due ultimi esercizi i limiti per la nomina degli organi di controllo ma che non ha, legittimamente, ancora operato la modifica di statuto di recepimento dei principi del cts, è comunque obbligata alla nomina?

E sulla base di quale norma se poi, ad esempio, decidesse di **non modificare neanche successivamente lo statuto** evitando di entrare nel terzo settore? Potrebbe operare **un organo di controllo in un ente il cui statuto non lo preveda?** E con quali **poteri** non essendo neanche ancora operativo il Runts?

A quali sanzioni sarebbe soggetta la Odv o la Aps che, pur avendo superato nel 2018 e 2019 i limiti sopra indicati, non avesse modificato lo statuto e conseguentemente non avesse nominato i revisori ma lo farà entro il termine di **60 giorni previsto per l'integrazione delle informazioni** e dei documenti mancanti (**articolo 31, comma 4, D.M. 106/2020**)?

Probabilmente nessuna, salvo il rifiuto di iscrizione al Runts ove non provvedesse.

Pertanto, chi, tra Odv, Aps e Onlus **costituita prima della entrata in vigore del codice del terzo settore** avesse **superato i limiti** ma non avesse ancora adeguato il proprio statuto avrà probabilmente tempo fino alla **trasmigrazione nel Runts** per provvedere a tale nomina.

AGEVOLAZIONI

Il Patent Box e il nuovo regime di autoliquidazione

di **Debora Reverberi**



Con la [circolare 28/E/2020](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito **chiarimenti circa le caratteristiche e le modalità di fruizione del nuovo regime di autoliquidazione opzionabile nell'ambito della disciplina del Patent Box**, il regime di tassazione agevolata dei redditi derivanti dallo sfruttamento di taluni beni immateriali che siano espressione delle attività di R&S svolte dall'impresa, di cui all'[articolo 1, commi 37–45, L. 190/2014](#) (c.d. Legge di Stabilità 2015).

L'[articolo 4 D.L. 34/2019](#) (c.d. Decreto Crescita) ha infatti introdotto, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 01.05.2019, per i titolari di reddito d'impresa che utilizzano direttamente i beni immateriali soggetti a tassazione agevolata, un **nuovo regime di autoliquidazione alternativo alla procedura di accordo preventivo** con l'Amministrazione finanziaria (c.d. *ruling*).

Il nuovo regime prevede **la determinazione e dichiarazione diretta del reddito agevolabile, rimandando il confronto con l'Agenzia delle entrate a una successiva fase di controllo** e presenta, in estrema sintesi, le seguenti principali caratteristiche:

- **si attiva su opzione del contribuente**, in alternativa all'accordo preliminare con l'Amministrazione finanziaria;
- è applicabile a tutti i casi di **utilizzo diretto del bene immateriale**;
- **l'accesso è subordinato alla predisposizione del set documentale** specificato al par. 2 del [Provvedimento AdE n. 658445/2019](#);
- **l'idoneità della documentazione comporta un'esimente sul fronte sanzionatorio per dichiarazione infedele** in caso di successiva rettifica;
- **la fruizione del beneficio è frazionata in un triennio**.

La [circolare 28/E/2020](#) fornisce **chiarimenti e soluzioni interpretative**, ad integrazione delle modalità attuative definite nel [Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 658445/2019 del 30.07.2019](#), circa i seguenti aspetti del nuovo regime di Patent box "fai da te":

- **caratteristiche**;

- ambito applicativo soggettivo e **opzioni da esercitare**;
- rinuncia alle **procedure di Patent Box pendenti**;
- **esimente sanzionatoria per esercizi pregressi** a quello in corso all'entrata in vigore del Decreto Crescita;
- ambito applicativo oggettivo, relativamente al **contenuto informativo delle sezioni A e B** del documento informativo unico da predisporre;
- **efficacia della documentazione**, con riferimento alle ipotesi che comportano, in sede di controllo, il recupero integrale del beneficio.

Si riepilogano, nella seguente tavola sinottica, alcune precisazioni rese nel citato documento di prassi.

Caratteristiche del nuovo regime di autoliquidazione

In ipotesi di utilizzo diretto del bene immateriale la **predisposizione della documentazione è condizione di accesso al beneficio**, indipendentemente dal successivo giudizio di idoneità.

Ambito soggettivo ed opzioni

Per beneficiare del nuovo regime di autoliquidazione sono necessarie **entrambe le seguenti opzioni, irrevocabili e rinnovabili**:

- **opzione Patent Box di durata quinquennale**;
- **opzione Oneri Documentali di durata annuale**.

L'opzione Oneri Documentali può essere comunicata:

- **entro il termine ordinario di presentazione della dichiarazione**;
- **in caso di dichiarazione integrativa nel maggiore termine di 90 giorni**;
- **tardivamente**, in applicazione della disciplina della remissione *in bonis*.

Rinuncia alle procedure di Patent Box pendenti

Ulteriore condizione di accesso al nuovo regime, anche per i periodi pregressi, è la sussistenza di una **procedura di Patent Box pendente**.

La rinuncia ad una procedura pendente attrae ogni eventuale istanza integrativa, dunque riguarda la **procedura nella sua interezza**.

In caso di rinuncia a procedure Patent Box attivate ante entrata in vigore del Decreto Crescita, l'accesso al regime dell'autoliquidazione è valevole a partire dal periodo d'imposta di presentazione dell'istanza di accesso alla procedura.

In caso di rinuncia a procedure Patent Box attivate post entrata in vigore del Decreto Crescita, l'accesso al regime dell'autoliquidazione è valevole a partire dal periodo d'imposta di rinuncia (non si applica agli esercizi intermedi).

Esimente sanzionatoria per esercizi pregressi

È consentita, in caso di rettifica del beneficio, **l'esimente sul fronte sanzionatorio per dichiarazione infedele anche a coloro**

(ante Decreto Crescita)

che hanno autoliquidato il beneficio in dichiarazione con fruizione in unica soluzione per gli esercizi ante Decreto Crescita (incluso il periodo d'imposta 2018), previa comunicazione del possesso di idonea documentazione via Pec o raccomandata a/r (par. 8 del Provvedimento n. 658445/2019).

Chiarimenti sugli oneri documentali **Contenuto del documento informativo unico**

Sezione A

L'onere informativo relativo alle operazioni con imprese associate (par. 2.1 sezione A, punto ii) del Provvedimento n. 658445/2019) è limitato alle sole operazioni che coinvolgono anche indirettamente i beni immateriali agevolabili.

La documentazione attestante i requisiti dei beni agevolabili (par. 2.1 sezione A, punto vii) del Provvedimento n. 658445/2019) richiede l'apposizione della marca temporale, salvo sia già provvista di datazione ufficiale.

La documentazione attestante lo svolgimento di attività di R&S (par. 2.1 sezione A, punto viii) del Provvedimento n. 658445/2019) non richiede invece l'apposizione della marca temporale.

L'eventuale contestazione dell'effettivo svolgimento delle attività di R&S, con rettifica del reddito agevolabile, comporta l'inapplicabilità dell'esimente sanzionatoria per dichiarazione infedele.

Sezione B

Nelle informazioni di sintesi sulla determinazione del reddito agevolabile (par. 2.2 sezione B, punto i) del Provvedimento n. 658445/2019), il riferimento all'onere informativo del *nexus ratio* include esclusivamente l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della quota di reddito agevolabile.

Gli elementi costruttivi del *nexus ratio*, così come e le modalità di tracciatura e rilevazione dei costi di R&S, rappresentano ulteriore documentazione facoltativa (par. 5.3 del Provvedimento n. 658445/2019).

Gli oneri informativi sono diversificati in funzione:

- del metodo di autoliquidazione prescelto;
- della tipologia di utilizzo dei beni immateriali.

Efficacia della documentazione

Le ipotesi che comportano il recupero integrale del beneficio sono le seguenti (par. 6.4 del Provvedimento n. 658445/2019):

- totale assenza di documentazione,
- assenza della firma elettronica con marca temporale,
- non corrispondenza al vero, in tutto o in parte, delle informazioni contenute nella documentazione.

La tardiva apposizione sulla documentazione della firma elettronica con marca temporale, oltre il termine di

presentazione della dichiarazione o il maggiore termine di 90 giorni in caso di integrativa, **equivale ad assenza della stessa.**

Le ipotesi di totale assenza di documentazione e di non corrispondenza al vero si riferiscono alla **documentazione di tipo contabile ed extra contabile utilizzata per l'elaborazione** degli elementi informativi richiesti nelle sezioni A e B.

Ai fini del giudizio di idoneità della documentazione rileva la coerenza complessiva degli elementi informativi.

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione Imu per il separato di fatto che ha la residenza nell'immobile coniugale

di **Gioacchino De Pasquale**



La **Corte di Cassazione**, con la sentenza n. 24294 depositata ieri, 3 novembre, ha statuito il principio in base al quale, in tema di Imu, **l'agevolazione prima casa è applicabile anche al coniuge separato di fatto che ha la residenza nell'immobile coniugale**, non rilevando il trasferimento dell'altro coniuge in altra abitazione sita in un diverso Comune.

Nel caso di specie, **dopo la crisi coniugale, uno dei coniugi aveva mantenuto la residenza e la dimora nell'abitazione familiare**, mentre l'altro coniuge con i figli si erano trasferiti in un immobile sito in altra città.

In riferimento a tale caso, l'Amministrazione Finanziaria aveva disconosciuto, **ai fini del calcolo dell'Imu dovuta sull'abitazione principale**, al coniuge che aveva mantenuto la dimora nell'abitazione familiare, **l'agevolazione prevista dall'[articolo 8 D.Lgs. 504/1992](#)** all'epoca vigente.

La citata disposizione prevedeva l'applicazione di una **detrazione per l'abitazione principale**, intendendosi per tale quella nella quale *"il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente"*.

Quindi, in tema di Imu, la **suddetta agevolazione trova applicazione nel caso in cui il contribuente che dimora in un immobile di cui è proprietario** (o titolare di altro diritto reale), provi che esso costituisce dimora abituale non solo propria, ma anche dei suoi familiari; **pertanto, ove intervenga separazione personale di fatto dei coniugi, il diritto al beneficio permane solo in favore del residuo nucleo familiare convivente nell'abitazione, non più identificabile con la casa coniugale** (v. anche [Cassazione n. 15439/2019](#)).

Nel caso di specie, l'agevolazione spettava, quindi, **al coniuge separato di fatto che aveva mantenuto la residenza nell'immobile coniugale**, non rilevando il trasferimento dell'altro

coniuge in altra abitazione sita in un diverso Comune.

La Suprema Corte ha ritenuto errata l'interpretazione sia della CTP che della CTR in base alla quale era da **escludere** in ogni caso l'agevolazione per il solo fatto che i due coniugi vivessero in due abitazioni diverse, **considerato peraltro che il coniuge beneficiario dell'agevolazione risultava residente presso l'immobile familiare e che l'altro coniuge, che si era trasferito in altro immobile sito in altra città, non aveva beneficiato di tale agevolazione** (avendo provveduto al pagamento del tributo il proprietario dell'immobile concesso in comodato alla donna).

Sulla questione si segnala un altro intervento della Suprema Corte, che con la **sentenza n. 21611/2020**, nella quale è stato statuito il principio secondo cui **chi è separato di fatto non ha diritto alle agevolazioni fiscali sull'abitazione principale, in questo caso quella sull'Ici, in ipotesi di scissione del nucleo familiare in due abitazioni distinte non potendo godere dell'esenzione per entrambe le abitazioni.**

RASSEGNA RIVISTE

La responsabilità solidale del cessionario nel pagamento dell'Iva

di **Marco Peirola**

Articolo tratto da “Iva in pratica n. 56/2020?”

L'articolo 60-bis, commi 2 e 3, D.P.R. 633/1972 dispone che il cessionario, soggetto agli adempimenti previsti dal Decreto Iva, è solidalmente obbligato al pagamento dell'Iva qualora il cedente non versi all'Erario l'imposta relativa ai beni venduti a un prezzo inferiore al loro “valore normale”. L'obbligato solidale può, tuttavia, documentalmente dimostrare che il prezzo inferiore dei beni è stato determinato in ragione di eventi o situazioni di fatto oggettivamente rilevabili o sulla base di specifiche disposizioni di legge e che, comunque, non è connesso con il mancato pagamento dell'imposta.

[Continua a leggere...](#)

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

[Segue il SOMMARIO di “Iva in pratica n. 56/2020?”](#)

Iva

Nuovo tracciato per fattura elettronica ed esterometro *di Fabrizio Papotti*

Le recenti indicazioni di prassi sulla rivalsa dell'Iva da accertamento *di Marco Peirola*

La separazione delle attività in agricoltura *di Luigi Scappini*

La responsabilità solidale del cessionario nel pagamento dell'Iva *di Marco Peirola*

Il caso risolto

Adempimenti connessi a prestazioni di servizio svolte in Lussemburgo *di Centro studi tributari*

Osservatorio

L'osservatorio di giurisprudenza *di Alberto Alfredo Ferrario*