

Edizione di mercoledì 11 Novembre 2020

CASI OPERATIVI

Immobili patrimonio: riportabilità delle spese di manutenzione non deducibili
di **EVOLUTION**

AGEVOLAZIONI

Il credito d'imposta locazioni dopo il Decreto Ristori e Ristori bis
di Alessandro Carlesimo

AGEVOLAZIONI

Ricambio parco veicoli delle imprese di autotrasporto: incentivi al via
di Clara Pollet, Simone Dimitri

FINANZA AGEVOLATA

Internazionalizzazione, come aumentarne il successo
di Sara Frigeni – Export Manager di Nexus International

ACCERTAMENTO

Sanzionabile l'amministratore solo se ha agito nel proprio interesse
di Lucia Recchioni

CASI OPERATIVI

Immobili patrimonio: riportabilità delle spese di manutenzione non deducibili

di **EVOLUTION**

Seminario di specializzazione

SUPERBONUS: COME FUNZIONA E COME OTTIMIZZARE L'AGEVOLAZIONE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Una società è proprietaria di un'unità immobiliare che si qualifica come immobile patrimonio. Si chiede se, ai sensi dell'articolo 90 Tuir, le spese di manutenzione non deducibili in quanto eccedenti il 15% dei canoni di locazione possano essere dedotte nei successivi periodi d'imposta.

L'articolo 90 Tuir disciplina il trattamento fiscale dei beni immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

In linea generale, si tratta di quegli immobili che non sono strumentali all'esercizio dell'attività di impresa ma che rappresentano essenzialmente un investimento di mezzi finanziari (o un impiego di liquidità).

L'articolo 90, comma 1, Tuir individua i beni immobili patrimoniali come categoria residuale (c.d. definizione in negativo), ovvero come quegli immobili che:

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



AGEVOLAZIONI

Il credito d'imposta locazioni dopo il Decreto Ristori e Ristori bis

di Alessandro Carlesimo

Seminario di specializzazione

VERIFICHE FISCALI: CONTESTAZIONI IN TEMA DI TRANSFER PRICING, STABILE ORGANIZZAZIONE ED ESTEROVESTIZIONE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

I recenti provvedimenti legislativi hanno ulteriormente rivisitato la disciplina del credito d'imposta spettante ai titolari di contratti di locazione e di affitto per l'annualità 2020.

Dapprima il **Decreto Ristori** (D.L. 137/2020, pubblicato in G.U. del 28.10.2020) e, successivamente, il **Decreto Ristori-bis** (D.L. 149/2020, pubblicato in G.U. del 09.11.2020), hanno infatti **esteso la finestra temporale** di assegnazione del credito, correlandola ai **canoni di locazione e di affitto d'azienda versati per le mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2020**.

I destinatari del credito “autunnale” sono le **imprese interessate dalle nuove misure restrittive finalizzate ad invertire la curva dei contagi**.

L'agevolazione, **pur ricalcando l'impostazione prevista con riferimento al bonus introdotto dal Decreto Rilancio a copertura delle mensilità da marzo a giugno** (da aprile a luglio per le strutture turistico ricettive con attività stagionale), modifica la platea dei soggetti interessati dal beneficio.

L'[articolo 8 D.L. 137/2020](#) (Decreto Ristori) individua espressamente “*le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1*”.

Inoltre, l'[articolo 4 D.L. 149/2020](#) (Decreto Ristori bis) rivolge il credito di imposta **anche alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 dello stesso decreto, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici Ateco 79.1, 79.11 e 79.12** (Agenzie di viaggio e tour operator) che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, **caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto** (c.d. “zone rosse”).

La nuova disciplina restringe di fatto l'ambito soggettivo di applicazione, **estromettendo dal beneficio relativo ad ottobre, novembre e dicembre 2020**, i seguenti soggetti:

- le imprese **non operanti** nei settori identificati con gli specifici codici Ateco;
- gli esercenti **arti e professioni**;
- gli **enti non commerciali** che utilizzano gli immobili per finalità istituzionali (almeno secondo l'interpretazione dell'attuale dottrina prevalente, in considerazione della chiara formulazione normativa che cita esclusivamente il termine "impresa").

Da un'altra angolazione, il perimetro di applicazione subisce invece un ampliamento poiché è rivolto anche alle imprese con volume di fatturato superiore a 5 milioni di euro, prescindendo quindi dal valore dei ricavi registrati nel periodo di imposta precedente.

Per quanto concerne gli altri aspetti peculiari dell'agevolazione, la disposizione opera un rinvio alle regole previste dall'[articolo 28 D.L. 34/2020](#).

Pertanto, permane innanzitutto **l'obbligo del confronto del fatturato dei mesi di ottobre, novembre e dicembre dell'anno in corso, con quello registrato nei corrispondenti mesi del 2019** (eccezione fatta per le imprese avviate a far data dal 01.01.2019), **diretto ad accettare la riduzione del volume d'affari di almeno il 50 per cento**. La rilevazione dello scostamento va eseguita prendendo a riferimento i **ricavi delle operazioni effettuate che hanno partecipato alle liquidazioni periodiche** ([circolare 9/E/2020](#)).

Il beneficio, inoltre, continua ad essere riconosciuto su **tutti gli immobili strumentali per destinazione**, indipendentemente dalla categoria catastale.

Sono agevolati i canoni corrisposti in virtù di:

- **contratto di locazione immobiliare ad uso non abitativo** (stipulato ai sensi degli [articoli 1571, e ss. cod.civ.](#) e della [392/1978](#));
- **contratto di leasing immobiliare operativo** (cfr. [circolare n. 14/E/2020](#));
- **contratto di affitto d'azienda**;
- **contratto di servizi a prestazioni complesse** (es. *coworking*).

L'entità del credito di imposta è differenziata in funzione della fattispecie contrattuale. In particolare, il bonus spettante è pari al:

- **60% del canone dovuto in base al contratto di locazione o di leasing;**
- **30% del canone dovuto in base al contratto di affitto d'azienda o di servizi a prestazioni complesse;**
- **50% del canone dovuto in base al contratto di affitto d'azienda stipulato dalle strutture turistico ricettive.**

In caso di rinegoziazioni del contratto con riduzione del corrispettivo, la base di calcolo rilevante per la determinazione del credito – i.e. importo sul quale applicare la percentuale – corrisponde al **canone mensile aggiornato (e pagato) all'esito della modifica contrattuale**.

Il credito di imposta è **fruibile a partire dal giorno successivo a quello di pagamento, mediante:**

- **utilizzo in compensazione** con F24;
- **utilizzo a scomputo dalle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi** dell'anno di sostenimento della spesa;
- **cessione al locatore, previa accettazione di quest'ultimo.**

Nel caso di **trasferimento del credito d'imposta al locatore**, il conduttore può trattenere dal canone dovuto la percentuale di bonus spettante **e versare il corrispettivo al netto di questa.**

Da ultimo, si ricorda che credito d'imposta locazioni **non concorre a formare la base imponibile rilevante ai fini delle imposte sul reddito ed ai fini del prelievo Irap.**

AGEVOLAZIONI

Ricambio parco veicoli delle imprese di autotrasporto: incentivi al via

di Clara Pollet, Simone Dimitri

DIGITAL

Seminario di specializzazione

I PRINCIPI GENERALI DEL REDDITO D'IMPRESA: PRASSI E GIURISPRUDENZA

Scopri di più >

In un [precedente intervento](#) abbiamo analizzato gli incentivi introdotti dall'[articolo 53 D.L. 124/2019](#), convertito con modificazioni dalla L. 157/2019, riguardanti il rilancio degli investimenti per il **ricambio del parco veicolare delle imprese di autotrasporto**, volti a perseguire un **minor livello di emissioni inquinanti**.

Con il [decreto interministeriale \(MIT-MEF\) 14 agosto 2020](#), n. 355, pubblicato sulla GU n. 236 del 23.09.2020, sono state definite le modalità di erogazione delle risorse a favore delle imprese di trasporto merci su strada per l'**annualità 2020**. Con successivo [decreto direttoriale prot. 187 del 21.10.2020](#), pubblicato nella G.U. del 29 ottobre 2020, n. 270, sono state invece disciplinate le **fasi procedurali**, con le **modalità di presentazione delle domande** e la **rendicontazione delle spese**.

I contributi sono definiti in **misura crescente in funzione della classe di antinquinamento del veicolo e della sua massa complessiva**, conformemente alla normativa comunitaria in materia: l'entità dei singoli contributi è ricompresa fra un **importo minimo pari a 2.000 euro** ed un importo **massimo pari a 20.000 euro, fermo restando l'onere della radiazione per rottamazione** di un veicolo a motorizzazione termica (fino ad euro 4) detenuto dall'impresa.

La procedura per ottenere l'agevolazione viene interamente **seguita dalla società R.A.M. S.p.a.** (società in house del MIT), in qualità di soggetto gestore della fase di **presentazione della domanda** e della successiva **fase istruttoria**.

La proposizione delle domande di ammissione è articolata in **due fasi distinte**:

- una prima **fase di prenotazione**, finalizzata ad accantonare **l'importo astrattamente spettante alle singole imprese** richiedenti l'incentivo, sulla sola base del **contratto di acquisizione del bene** oggetto dell'investimento, **da allegare al momento della**

presentazione della domanda;

- la seconda **fase consiste nella rendicontazione dell'investimento**, nel corso della quale i soggetti interessati hanno l'onere di fornire **analitica rendicontazione dei costi di acquisizione dei beni oggetto di investimento**.

Possono presentare la domanda le imprese che svolgono **prevalentemente l'attività di autotrasporto di cose per conto di terzi**, oltre alle strutture societarie, risultanti dall'**aggregazione di dette imprese**.

Sono previsti **due distinti periodi di incentivazione**: il primo relativo all'**annualità 2020 (presentazione domande dall'11 novembre 2020 al 30 novembre 2020)** ed il secondo relativo all'**annualità 2021 (dal 1° giugno 2021 al 21 giugno 2021)**. Per ciascuno dei suddetti periodi di incentivazione ogni impresa ha diritto di presentare **una sola domanda**.

Con riferimento all'**annualità 2020**, pertanto, le istanze potranno essere presentate **a partire dalle ore 10:00 dell'11 novembre 2020 e non oltre le ore 8:00 del 30 novembre 2020**.

La domanda deve essere inoltrata **dall'indirizzo pec dell'impresa**, a pena di **inammissibilità**, **all'indirizzo ram.rinnovoparcoveicolare@legalmail.it** e deve **contenere la seguente documentazione**:

- **modello di istanza debitamente compilato**, attraverso [apposito format informatico](#), in tutte le sue parti e **firmato con firma digitale** dal legale rappresentante o procuratore dell'impresa. Il modello informatico di tipo “pdf editabile” dovrà essere compilato e salvato senza ulteriore scansione;
- copia leggibile del **documento di riconoscimento** in corso di validità del legale rappresentante o procuratore dell'impresa;
- eventuale idoneo **atto di delega** in caso di presentazione della domanda tramite procuratore;
- **copia del contratto di acquisizione dei beni oggetto d'incentivazione**, comprovante quanto dichiarato nel modello di istanza, avente data successiva a quella di entrata in vigore della L. 157/2019, di conversione del D.L. 124/2019, debitamente **sottoscritto** dalle parti. Il contratto dovrà inoltre essere firmato con firma digitale dal legale rappresentante o dal procuratore dell'impresa;
- ai soli fini della formazione dell'ordine di prenotazione **faranno fede la data e l'ora di invio dell'istanza** inoltrata tramite posta elettronica certificata (pec).

Il **soggetto gestore pubblicherà l'elenco delle domande pervenute** indipendentemente dalla regolarità formale e sostanziale delle stesse, che sarà verificata successivamente. Per le domande pervenute nel primo periodo d'incentivazione (annualità 2020), l'elenco verrà pubblicato **entro la data dell'11.12.2020**.

Le imprese che hanno presentato **istanza per il 2020, dall'11.12.2020 al 20.05.2021 dovranno procedere con la rendicontazione delle spese sostenute**, utilizzando la piattaforma informatica

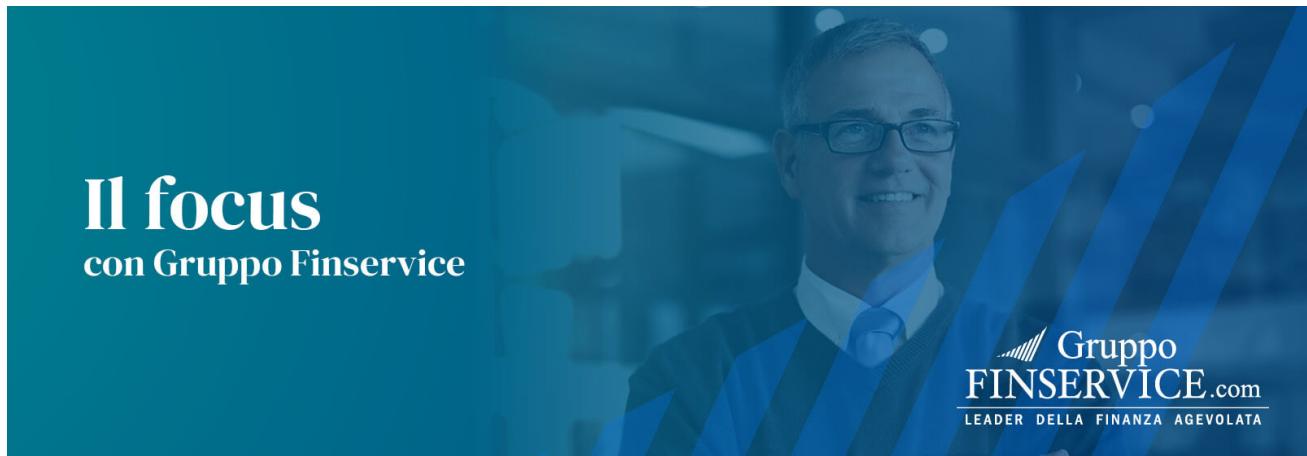
del soggetto gestore, trasmettendo:

- la **documentazione tecnica**,
- in caso di **acquisto in proprietà**, la prova documentale dell'integrale pagamento del prezzo attraverso la produzione della **relativa fattura debitamente quietanzata**, da cui risulti il **prezzo del bene**,
- in caso di **acquisizione in leasing**, il beneficiario ha l'onere di comprovare il **pagamento dei canoni in scadenza alla data ultima per l'invio della documentazione** (20 maggio 2021). Tale prova può essere fornita con le **fatture rilasciate dalla società di leasing all'utilizzatore del bene**, debitamente quietanzate, oppure con **copia delle ricevute dei bonifici bancari effettuati dall'utilizzatore a favore della suddetta società**.

FINANZA AGEVOLATA

Internazionalizzazione, come aumentarne il successo

di Sara Frigeni – Export Manager di Nexus International



Al raggiungimento di **oltre 12.000 domande pervenute**, pari al valore di circa 3.9 miliardi di euro, Simest ha annunciato la **chiusura del fondo 394-81**, destinato al finanziamento di progetti di internazionalizzazione.

Grazie all'eliminazione delle garanzie per l'accesso ed al 50% di agevolazione del contributo a fondo perduto, **il fondo è stato richiesto**, per la prima volta, **da una platea di aziende non abituate all'utilizzo del supporto SIMEST**, ma decise ad aumentare le risorse disponibili per il potenziamento della propria presenza estera.

Qualsiasi sia la sua origine, una risorsa, per essere tale, deve essere gestita in maniera da massimizzare il ritorno dell'investimento. In tema di internazionalizzazione, l'utilizzo delle risorse **per l'incremento di presenza e di fatturato estero** è saggio se fatto secondo **una strategia precisa e con un'attività costante**. Inutile sottolineare l'improduttività di una strategia vincente quando dispersa nei rivoli di un'azione commerciale farraginosa, come spesso avviene nelle aziende che relegano la ricerca di nuovi clienti esteri ai ritagli di tempo o ad un nuovo arrivato, libero (ma non per molto!) dalla gravosa quotidianità.

Nella vita sono pochi gli obiettivi facili da raggiungere e l'aumento del fatturato in Paesi esteri non è tra questi. **Per aumentare la chance di successo, la ricerca commerciale all'estero deve essere riconosciuta come un'attività aziendale**, con risorse economiche destinate ed affidata a professionisti multilingue che vi dedichino il tempo necessario e che sappiano:

- **mappare i potenziali clienti** e profilare le realtà con cui si rapporteranno;

- padroneggiare tecniche di **cold calling**, così da eludere il filtro di una segreteria zelante e da attirare l'attenzione di un interlocutore poco attento;
- esercitare un **ascolto attivo**, tramite il quale individuare i veri bisogni del cliente, al di là della scontata triade “prezzo-servizio-qualità”;
- **cogliere lo spazio lasciato dai competitors** e le opportunità da sfruttare (Quali sono i punti forti? Quali i deboli? Il cliente è pienamente soddisfatto o pensa ci sia spazio di miglioramento?);
- **adattare la strategia Export al singolo cliente** al quale comunicare, in maniera chiara, perché scegliere l'azienda rispetto alla concorrenza;
- tradurre le caratteristiche del prodotto in **vantaggi concreti per il cliente**;
- preparare il proprio **schema di trattativa** e sceglierne il teatro (telefonicamente? Di persona? Presso una fiera?);
- finalizzare le trattative tramite tecniche di **vendita customizzate**;
- **fidelizzare il cliente** attraverso contatti, visite ed attività di *customer satisfaction*;

L'Export è un viaggio in salita che, a prescindere dalle risorse, necessita di una **guida sicura che sappia condurre verso la vetta**. La scelta di un valido gruppo di professionisti può permettere di scalare il fatturato e, dall'alto della cima raggiunta, di individuare ulteriori traguardi.

Contattaci
e scopri tutte
le opportunità

800 94 24 24

[f](#) [in](#)

Gruppo
FINSERVICE.com
LEADER DELLA FINANZA AGEVOLATA

ACCERTAMENTO

Sanzionabile l'amministratore solo se ha agito nel proprio interesse

di Lucia Recchioni

DIGITAL Seminario di specializzazione

LE OPERAZIONI OGGETTIVAMENTE E SOGGETTIVAMENTE INESISTENTI: STRATEGIE DIFENSIVE

Scopri di più >

Può essere irrogata la **sanzione tributaria amministrativa** all'**amministratore** della società soltanto se quest'ultimo ha agito **nel proprio interesse esclusivo**. È questo il principio ribadito dalla **Corte di Cassazione**, con l'**ordinanza n. 25135 depositata ieri, 10 novembre**.

Il caso riguarda **l'amministratore unico di una società** cui erano state irrogate le **sanzioni amministrative** per **omessa dichiarazione**: pur risultando vittorioso in primo grado, la CTR confermava l'avviso di accertamento, ritenendo che l'amministratore fosse **responsabile dell'omessa presentazione della dichiarazione dei redditi** della società, sebbene avesse **cessato** l'incarico alla data di scadenza del termine di presentazione.

Come noto, infatti, ai sensi dell'[articolo 2, comma 2, D.Lgs. 472/1997](#), “*la sanzione è riferibile alla persona fisica che ha commesso la violazione*”: in ambito tributario vige quindi il principio, mutuato dal diritto penale, della **responsabilità personale dell'autore** della violazione.

Il successivo [articolo 11 D.Lgs. 472/1997](#) prevede poi la **responsabilità solidale della società** nel cui interesse ha agito la persona fisica esecutrice della violazione.

Tuttavia, l'[articolo 7, comma 1, D.L. 269/2003](#) ha introdotto il **principio della riferibilità esclusiva delle sanzioni amministrative tributarie alla persona giuridica**.

La disposizione da ultimo richiamata trova applicazione soltanto nel caso in cui **la persona fisica abbia agito nell'interesse e a beneficio della società** (dotata di **personalità giuridica**) amministrata e rappresentata; se, invece, l'amministratore/rappresentante della società con personalità giuridica ha agito nel **proprio esclusivo interesse**, utilizzando quindi la società stessa come **schermo** per sottrarsi alle conseguenze degli illeciti tributari, **non trova applicazione** l'[articolo 7 D.L. 269/2003](#), venendone meno la **ratio stessa**.

La **CTR**, quindi, per poter qualificare legittime le sanzioni irrogate all'amministratore, avrebbe dovuto verificare se lo stesso aveva utilizzato la società quale **mero schermo** per sottrarsi alle sue **responsabilità**.

Sul punto si è recentemente espressa anche, con **orientamento conforme**, la stessa **Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 12334 del 19.05.2019**.

Pure quest'ultima pronuncia riguardava l'amministratore di una società, al quale erano state **irrogate le sanzioni amministrative** per l'**omesso versamento dell'Iva**.

In questo caso, però, veniva ritenuto **sanzionabile l'amministratore**, considerato che “*la quasi totalità degli acquirenti di immobili avevano evidenziato di avere effettuato pagamenti superiori a quelli dichiarati, non a favore della società venditrice (OMISSIONIS) s.r.l. ma a favore di (OMISSIONIS)...il quale incassava parte delle somme scaturenti dalla vendita degli appartamenti invece di farli incassare dalla Società*”.

Restando fermo quanto appena esposto con riferimento alle **società dotate di personalità giuridica**, alcune precisazioni s'impongono, infine, con riferimento alle **società senza personalità giuridica**, per le quali lo stesso [articolo 11 D.Lgs. 471/1997](#) prevede la **responsabilità solidale** delle società per le **sanzioni amministrative** irrogate alla **persona fisica autrice della violazione**, qualora la violazione sia stata **commessa nell'interesse della società rappresentata/amministrata**.

Al contrario, nel caso in cui la **persona fisica abbia agito per il proprio interesse personale, non sussiste la responsabilità solidale per le sanzioni amministrative** della società priva di personalità giuridica.