

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 22 marzo

di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino



DIGITAL

Master di specializzazione

IL SUPERBONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE

Scopri di più >

La **35esima puntata** di Euroconference In Diretta si è aperta, come di consueto, con la sessione **“aggiornamento”**, nell’ambito della quale sono state analizzate tutte le novità della **scorsa settimana**.

Successivamente l’attenzione si è quindi soffermata sulla **disciplina antiriciclaggio**, mentre, nel corso dello speciale **“agevolazioni edilizie”** sono stati analizzati i profili inerenti la **detraribilità** delle spese legate ad interventi sulle **parti comuni** per le **unità non abitative**.

La sessione **approfondimento**, infine, è stata dedicata alla **confisca** dei beni che costituiscono il profitto o il prezzo del reato, la quale non opera per le somme che il contribuente si **impegna a versare** all’Amministrazione finanziaria.

Numerosi sono stati 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 la **nostra top 10 dei quesiti** che abbiamo ritenuto **più interessanti**, con le **relative risposte**.

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

3. ACCORDI TRANSATTIVI E REGIME IVA

2. TITOLARE EFFETTIVO IN UNA COOPERATIVA

1. EDIFICIO NON RESIDENZIALE E INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI

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

10

Pignoramenti presso terzi e rateazioni

La confisca (d.lgs. 74/2000) può essere, per analogia, applicata anche al pignoramento c/o terzi o all'ipoteca esattoriale ossia revocando l'azione cautelare (pignor.to di c/c, ipoteca) visto che sono poi state concesse le rateizzazioni delle cartelle?

A. A.

La confisca è una forma di espropriazione a favore dello Stato dei beni che sono serviti o sono stati destinati a commettere il reato, oppure delle cose che ne sono il prodotto o il profitto.

La confisca, dunque, è una misura completamente diversa dal pignoramento presso terzi (misura esecutiva) e dall'ipoteca esattoriale (misura cautelare), che possono essere attivati in caso di mancato pagamento delle somme.

Con specifico riferimento al pignoramento presso terzi, pertanto, si ricorda che il D.L. 137/2020 ("Decreto Ristori") ha razionalizzato l'istituto della rateizzazione con modifiche all'articolo 19 D.P.R. 602/1973, stabilendo che dalla presentazione della richiesta, e finché si è in regola con i pagamenti delle rate, non si è considerati inadempienti verso gli enti creditori e l'Agenzia delle entrate-Riscossione non può avviare nuove procedure esecutive.

Inoltre, per i provvedimenti di accoglimento relativi a richieste di rateizzazione presentate a decorrere dal 30 novembre 2020, il pagamento della prima rata del piano di rateizzazione determina l'estinzione delle procedure esecutive precedentemente avviate, a condizione che non si sia ancora tenuto l'incanto con esito positivo o non sia stata presentata istanza di assegnazione, ovvero il terzo non abbia reso dichiarazione positiva o non sia stato già emesso provvedimento di assegnazione dei crediti pignorati.

L'ipoteca immobiliare, infine, come anticipato, è una forma di garanzia del credito e può essere iscritta, in presenza di debiti non inferiori a 20.000 euro, su uno o più immobili del debitore, per un importo pari al doppio del credito complessivo per cui l'Agenzia delle entrate-Riscossione procede.

Prima dell'iscrizione dell'ipoteca il contribuente riceve un preavviso con il quale viene invitato a pagare le somme dovute entro 30 giorni: trascorso questo termine senza che il debitore

abbia pagato le somme (o abbia richiesta la rateazione) si procede con l'iscrizione dell'ipoteca alla Conservatoria competente.

La cancellazione dell'ipoteca, una volta iscritta, avviene solo a seguito del saldo integrale del debito. Non è sufficiente il pagamento di una o più rate.

9

Ufficio in condominio e superbonus

Snc proprietaria ufficio in condominio definito residenziale: gode anch'essa del superbonus sugli interventi effettuati dal condominio sulle parti comuni?

B. M.

Sì, i titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi “trainanti” effettuati dal condominio sulle parti comuni.

È esclusa, invece, la possibilità di effettuare interventi “trainati” sulla singola unità.

8

Come si individua il titolare effettivo in una società di persone?

Nel caso di società di persone, come deve essere individuato il titolare effettivo?

D.G.

Le Linee guida CNDCEC ricordano che, nel caso delle società di persone, non è previsto un apposito criterio per l'individuazione della titolarità effettiva: “*si ritiene, pertanto, opportuno applicare il criterio individuato in caso di società di capitali*”.

Quindi, i titolari effettivi delle società di persone possono essere individuati:

- in coloro che hanno conferito capitale per importi superiori al 25% del capitale sottoscritto (oppure hanno diritto ad una parte di utili/perdite superiore al 25%, in caso di ripartizione di utili non proporzionale ai conferimenti),
- in coloro che sono titolari di poteri di rappresentanza legale, amministrazione o direzione della società, nel caso in cui non siano presenti soggetti che hanno

effettuato conferimenti (o abbiano diritto ad utili) in misura superiore alla soglia richiamata.

7

Unità F/3: spettanza superbonus

Non ho capito cosa succede nel caso in cui nel condominio vi siano F/3.

W.A.

La questione è stata affrontata dall'Agenzia delle entrate con la risposta all'istanza di interpello n. 174 del 16.03.2021.

Con la richiamata risposta all'istanza di interpello è stato infatti chiarito che la fruizione del superbonus è preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3 in quanto trattasi di unità in via di costruzione e non di unità immobiliari "esistenti".

La presenza di unità accatastate nella categoria F/3, tuttavia, non preclude la possibilità al condominio di accedere al superbonus (sempre che si tratti, ovviamente, di un condominio residenziale).

Le unità F/3, inoltre, non concorrono a formare il limite di spesa agevolabile.

6

Pagamento del debito tributario

Un nostro cliente è imputato in un processo penale in conseguenza di un reato tributario. Nel caso in cui pagasse il proprio debito, il Giudice potrebbe comunque ordinare il sequestro?

C.T.

Il comma 2 dell'articolo 12-bis D.Lgs. 74/2000 sancisce che "La confisca non opera per la parte che il contribuente si impegna a versare all'erario anche in presenza di sequestro. Nel caso di mancato versamento la confisca è sempre disposta". L'impegno a cui fa riferimento la disposizione deve essere interpretato come un impegno formale, sulla base di una delle forme di pagamento del debito tributario (imposte, interessi e sanzioni) disciplinate dall'ordinamento. Pertanto, il pagamento del debito tributario inibisce, per tale importo, l'applicazione della confisca a carico del contribuente che ha subito la condanna.

5

Demolizione con ricostruzione. Spettanza Ecobonus

Ma se demolisco e ricostruisco come distinguo la parte dell'ampliamento non agevolabile con ecobonus?

A.N.

Le perplessità evidenziate sono perfettamente condivisibili.

Tuttavia, anche con la recente risposta all'istanza di interpello n. 175/2021 l'Agenzia delle entrate è tornata a ribadire che, per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001, con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha chiarito che «*a differenza del "Super sismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam*».

Si ritiene che un criterio utilizzabile sia quello di proporzione tra i volumi ante e post ricostruzione.

#4

Condominio residenziale: incidenza delle pertinenze

Nel computo della superficie per stabilire se il condominio è residenziale si considerano anche le pertinenze?

S.D.

La questione non è mai stata affrontata in modo chiaro. Si ritiene, tuttavia, che anche le pertinenze assumano rilievo.

3

Accordi transattivi e regime Iva

Quale è l'assoggettamento ad IVA di un accordo transattivo?

R. S. B.

L'Agenzia delle entrate è recentemente intervenuta sul punto con la risposta all'istanza di interpello n. 179/2021, ricordando che le somme corrisposte in conseguenza di un accordo transattivo sono soggette ad Iva se si collocano all'interno di un rapporto sinallagmatico.

Sullo stesso tema si segnala anche la risposta all'istanza di interpello n. 145/2021, con la quale è stato ricordato che sono escluse dalla sfera impositiva, per carenza del presupposto oggettivo, le somme erogate a titolo di liberalità ovvero aventi carattere meramente risarcitorio.

2

Titolare effettivo in una cooperativa

Come si identifica il titolare effettivo all'interno di una cooperativa?

G. A.

Le Linee guida CNDCEC propongono alcuni interessanti esempi anche con riferimento alle cooperative.

In questo caso, se nessuno detiene la proprietà diretta o indiretta (si cita, a tal proposito, l'esempio di una cooperativa con 100 soci in cui ciascuno detiene di fatto l'1% del capitale) e non sono applicabili gli altri criteri di cui all'articolo 20, comma 3, D.Lgs. 231/2007, sono titolari effettivi tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione dotati di poteri di rappresentanza legale, di amministrazione o direzione.

1

Edificio non residenziale e interventi sulle parti comuni

Fabbricato composto da più unità immobiliari con prevalenza non abitativo. È possibile fare il bonus 110 sulle parti comuni? Si perdono le detrazioni inerenti ai fabbricati non abitativi? Per l'abitativo si può utilizzare 110 per i trainati?

CONF. P.S. SRL

Secondo le interpretazioni offerte dall'Agenzia delle entrate (non richiamate in alcuna disposizione normativa), se il condominio è “non residenziale”, ovvero la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza non è superiore al 50%, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. Possono conseguentemente essere riconosciute, in questo specifico caso, le detrazioni per gli interventi “trainati”.

Ne discende, al contrario, che non è riconosciuto il superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità non abitative in edifici non residenziali.

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



