

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 24 maggio

di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino



La **43esima puntata** di Euroconference In Diretta si è aperta, come di consueto, con la sessione “**aggiornamento**”, nell’ambito della quale sono state richiamate le novità della **scorsa settimana**, tra le quali spicca l’avvenuta **conversione in legge del Decreto Sostegni**.

La sessione “**adempimenti e scadenze**” è stata poi dedicata all’individuazione del **titolare effettivo** ai fini della disciplina antiriciclaggio, mentre nel corso dello speciale “**agevolazioni edilizie**” è stato proposto un *recap* sulle **scadenze del superbonus**.

Durante la sessione “**approfondimento**”, infine, sono state esaminate le questioni legate alla **transazione fiscale**.

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. COMODATO DI IMMOBILI: OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

2. RIVALUTAZIONE ALBERGHI IN LOCAZIONE

1. ESONERO ACCONTO IMU 2021: VECCHIE E NUOVE DISPOSIZIONI

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

10

Comunicazione del titolare effettivo al registro delle imprese

Tempo fa si parlava di una comunicazione del titolare effettivo al registro delle imprese: cosa è successo? Quando è stata fissata la scadenza?

D.F.

Il D.Lgs. 90/2017, nel riformare la disciplina antiriciclaggio, ha introdotto l'articolo 21 D.Lgs. 231/2007, con il quale è stata previsto, in capo alle imprese dotate di personalità giuridica e alle persone giuridiche private, un obbligo di comunicazione al Registro delle imprese dei dati dei propri titolari effettivi.

Si sottolinea, inoltre, che il medesimo obbligo di comunicazione è previsto in capo ai trust produttivi di effetti giuridici rilevanti ai fini fiscali, con riferimento ai quali i dati relativi alla titolarità effettiva devono essere comunicati a cura del fiduciario o dei fiduciari ovvero di altra persona per conto del fiduciario.

La disposizione normativa individua, infine, i soggetti autorizzati all'accesso alla sezione, comprendendovi anche i soggetti chiamati al rispetto degli obblighi di adeguata verifica, tra i quali, come noto, sono compresi i professionisti.

La disposizione, per poter essere concretamente attuata, necessita di uno specifico decreto attuativo.

Dopo quattro anni, lo scorso 11.02.2021, il Mef ha trasmesso al Consiglio di Stato la bozza di decreto, nell'ambito della quale, tra l'altro, si individuava, quale data per le prime comunicazioni al Registro delle imprese, quella del 15 marzo.

Il Consiglio di Stato ha evidenziato una serie di criticità legate soprattutto ai contenuti, che presentano numerose imprecisioni.

Si è reso quindi necessario intervenire sul decreto, che, ad oggi, non risulta ancora emanato.

9

Ced e professionista: può individuarsi un titolare effettivo?

Ced tiene la contabilità e professionista fattura al Ced le prestazioni professionali. Per il professionista: il Ced è il cliente e i singoli clienti sono titolari effettivi. Giusto?

F.L.

Il parere dell'allora Uic del marzo 2007 ebbe modo di chiarire che, nel caso in cui il professionista eserciti un'attività professionale in via autonomia a favore di un Ced, "dovrà considerare quale cliente sia il Ced che i singoli clienti che il Ced gli ha indirizzato". Non si può parlare, in questo caso, dunque, di titolare effettivo.

8

Rivalutazione alberghi e affitto d'azienda

Per la rivalutazione settore alberghiero se l'ammortamento è in capo al conduttore, può quest'ultimo rivalutare i beni in affitto?

F. N.

L'articolo 5-bis D.L. 41/2021 ha espressamente chiarito che, in caso di affitto d'azienda, "la rivalutazione è ammessa a condizione che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente".

7

Titolare effettivo e amministrazione di sostegno

Società capitali, 4 soci con quote al 25%, dove per un socio è stato nominato AdS. Il socio in questione non è più titolare effettivo, giusto? Nel caso in cui AdS nominato sia uno degli altri soci, quest'ultimo sarebbe unico Titolare?

D. SRL M. DI P.

Nel caso di specie assumono rilievo i chiarimenti offerti dal CNDCEC con le sue Linee Guida del 22.05.2019.

Viene infatti precisato quanto segue: "Nel caso di una persona fisica che agisca attraverso altra persona fisica che ne ha la rappresentanza (ad esempio, in caso di minore, incapace, interdetto,

ecc.), quest'ultima agisce in veste di esecutore e non è un titolare effettivo... In tal caso la persona fisica rappresentata risulterà il cliente/titolare effettivo e il rappresentante/esecutore dovrà fornire le complete generalità e gli estremi del documento di identificazione del soggetto rappresentato”.

Pertanto, il titolare effettivo continua ad essere tale anche in caso di interdizione/inabilitazione/amministrazione di sostegno.

Si ricorda, da ultimo, che costituisce indicazione di proprietà diretta la titolarità di una partecipazione superiore al 25%.

6

Concordato preventivo e rottamazione

Nell'ambito di un concordato preventivo omologato erano definibili mediante rottamazione le iscrizioni a ruolo oggetto di una transazione fiscale?

R.L.D.

L'articolo 6 D.L. 193/2016 afferente la “rottamazione”, al comma 13 ha disposto esplicitamente che *“Alle somme occorrenti per aderire alla definizione di cui al comma 1, che sono oggetto di procedura concorsuale, nonché in tutte le procedure di composizione negoziale della crisi d'impresa previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, si applica la disciplina dei crediti prededucibili di cui agli articoli 111 e 111-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267”.*

L'allargamento a tutte le procedure di composizione negoziale della crisi di impresa è stato introdotto nel corso dell'iter di conversione (D.L. convertito con modificazioni dalla L. 225/2016).

Risultava di conseguenza possibile procedere alla rottamazione del ruolo oggetto di transazione fiscale nell'ambito di un concordato preventivo omologato.

5

Intimazione di sfratto per morosità

Che significa “intimazione di sfratto per morosità”? posso escludere l'Irpef anche a seguito di una semplice lettera del proprietario in cui si chiede il pagamento dei canoni?

G.S. Srl

Ai sensi del riformato articolo 26 Tuir *“I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento”*.

L'intimazione di pagamento non può essere però confusa con la diffida.

L'atto di intimazione di sfratto per morosità è un atto regolato dall'articolo 658 c.p.c. e prevede la contestuale citazione in udienza per la convalida di sfratto.

#4

Contributo a fondo perduto per le attività iniziate nel 2018

Partita Iva aperta nel 2018. Attività iniziata 2019. Riduzione fatturato ma attività cessata nel gennaio 2021. È comunque possibile beneficiare del nuovo contributo a fondo perduto?

D.D.P.

No, la norma, nella sua attuale formulazione, prevede soltanto la deroga al criterio del fatturato per le attività iniziate nel 2019 con apertura della partita Iva nel 2018.

Continuano dunque a restare escluse le attività già cessate alla data di entrata in vigore del decreto.

3

Comodato di immobili: obbligo di registrazione

Ma il contratto di comodato di immobili ha l'obbligo di registrazione?

M. F.

Il contratto di comodato in forma verbale, anche se avente ad oggetto immobili, non deve essere obbligatoriamente registrato.

Purtuttavia l'Agenzia delle entrate ritiene necessario un valido contratto registrato per poter riconoscere le detrazioni per gli interventi edilizi in capo al detentore dell'immobile; solo un contratto registrato, infatti, ad avviso dell'Agenzia delle entrate, è idoneo a provare la data certa.

Sul punto è però intervenuta la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 13424 del 18.05.2021, commentata nel corso della sessione aggiornamento, con la quale è stato precisato che, ai fini della determinazione della data certa, assumono rilievo le previsioni dell'articolo 2704 cod. civ., ragion per cui la stessa può essere provata anche in assenza di registrazione.

2

Rivalutazione alberghi in locazione

Immobili da rivalutare per alberghi dalla slide mi sembra di capire che valga anche per l'immobiliare che dà in locazione a terzo?

B. L.

Con l'articolo 5 bis D.L. 41/2021, introdotto in occasione della conversione in legge del Decreto Sostegni, è stata introdotta una disposizione di interpretazione autentica, in forza della quale le norme in materia di rivalutazione gratuita si applicano anche agli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione a soggetti che operano nel settore alberghiero o terminale.

1

Esonero acconto Imu 2021: vecchie e nuove disposizioni

Esenzione Imu per un albergo: non ha avuto una riduzione del fatturato del 30% tra 2019-2020, ma avrà riduzione fatturato superiore al 30% se si considera il periodo 31/03/2020-31/03/2021. Può beneficiare dell'esenzione?

G. B. M.

L'articolo 6 sexies D.L. 41/2021 prevede che non sia dovuta la prima rata Imu "relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1, commi da 1 a 4, del presente decreto". Il richiamato articolo 1 prevede esclusivamente un confronto tra i fatturati dell'anno 2019 e 2020.

Si ricorda, tuttavia, che la Legge di bilancio 2021 ha già previsto, al comma 599, l'esonero dalla prima rata Imu 2021 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (ovvero alberghi e pensioni), a condizioni che i soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate.

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

