

Edizione di giovedì 10 Giugno 2021

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 7 giugno
di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino

AGEVOLAZIONI

Rivalutazione dei beni d'impresa: riconoscimento fiscale senza sconti per il 2021
di Alessandro Carlesimo

ENTI NON COMMERCIALI

Fondazioni: scelta tra Ets non commerciale e impresa sociale – I° parte
di Luca Caramaschi

IMPOSTE INDIRETTE

Imposta di registro al 3% per l'atto di cessione di cubatura
di Lucia Recchioni

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Delibera di aumento di capitale al servizio di clausole di earn-out
di Fabio Landuzzi

ORGANIZZAZIONE STUDI E M&A

Google Ads: come funziona e come promuovere il tuo Studio Professionale
di Salvatore Maniglio – di MPO & Partners e Consulente Digital & Marketing - Digital Studio Pro

IMPRENDITORIA E LEADERSHIP

Gender gap sul lavoro e imprenditoria per donne come me

di **Giulia Bezzi** - CEO di SeoSpirito e Founder Progetto Le ROSA

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 7 giugno

di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino



La **45esima 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**.

La sessione **“adempimenti e scadenze”** è stata poi dedicata all’**informativa sulle erogazioni pubbliche in Nota integrativa**, mentre nel corso dello speciale **“agevolazioni edilizie”** sono state analizzate le **modifiche alla disciplina del superbonus introdotte dal Decreto Semplificazioni**.

Durante la sessione **“approfondimento”**, infine, sono state esaminate le principali questioni legate agli **inviti al contraddittorio** finalizzati all’accertamento con adesione **notificati nell’ultima parte dell’anno**.

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. INFORMATIVA SULLE EROGAZIONI PUBBLICHE E DATI GIÀ PRESENTI NEL REGISTRO NAZIONALE AIUTI DI STATO

2. INSTALLAZIONE ASCENSORE IN MANCANZA DI OVER-65

1. INFORMATIVA SULLE EROGAZIONI PUBBLICHE E CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

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

10

Riduzione del fatturato ed esclusione Isa

Se quindi ho una contrazione dei ricavi 2020 superiore al 33% non devo fare nulla ai fini Isa?

R.T.

I contribuenti che hanno subito una diminuzione dei ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, Tuir, esclusi quelli di cui alle lettere c), d) ed e), ovvero dei compensi di cui all'articolo 54, comma 1, Tuir, di almeno il 33% nel periodo d'imposta 2020 rispetto al periodo d'imposta precedente, sono esclusi dall'applicazione degli Isa per il periodo d'imposta 2020.

Come stabilito, tuttavia, anche per le altre due cause di esclusione "anti-Covid" introdotte per il solo periodo d'imposta 2020, i contribuenti sono comunque tenuti alla comunicazione dei dati economici, contabili e strutturali previsti all'interno dei relativi modelli.

Potranno però esimersi dall'acquisizione dei dati "precalcolati", limitandosi alla sola compilazione del modello.

9

Superbonus per i soggetti che svolgono prestazioni assistenziali

Tutti i soggetti che svolgono prestazioni assistenziali vedono applicati i nuovi criteri del comma 10 bis dell'art. 119?

M.M.

Ai sensi del comma 10 bis dell'articolo 119 D.L. 34/2020 il limite di spesa ammesso al superbonus, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra:

- la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico,
- e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto

Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La norma trova applicazione esclusivamente per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che presentano i seguenti requisiti:

1. a) svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
2. b) sono in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

La disposizione, pertanto, fa riferimento in modo specifico ai soggetti contemplati dalla lettera d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 (onlus, aps e odv).

Gli enti del terzo settore che hanno queste caratteristiche, nel momento in cui vi sarà la soppressione dei registri, potranno vedersi allo stesso modo riconosciuti i benefici.

In tutti gli altri casi, invece, la norma non può trovare applicazione.

8

Informativa sulle erogazioni pubbliche e mancanza di sito internet

Se una società non ha un sito internet oppure non è iscritta ad una categoria, il mio caso è una pasticceria come faccio a pubblicare l'informativa del bilancio se redige il bilancio abbreviato?

M. C.

Purtroppo la disposizione non prevede modalità alternative a quelle indicate, ragion per cui non è possibile far ricorso a strumenti diversi dal sito internet e dai portali delle associazioni di categoria per fornire le informazioni richieste.

7

Microimprese e imprese che redigono il bilancio abbreviato: è obbligatoria la pubblicazione sul sito?

Per micro imprese e imprese soggette a bilancio abbreviato a me risultava di doverle indicare nelle note in calce allo SP.

S. V.

In effetti la disciplina in esame è stata oggetto di forti contrasti interpretativi, imputabili anche al fatto che la relazione illustrativa al D.L. 34/2019 pareva riconoscere entrambe le possibilità per le imprese che redigono il bilancio in forma abbreviata oppure che non redigono la Nota integrativa.

La suddetta relazione illustrativa, infatti, prevedeva quanto segue: *“Per la seconda categoria di imprese, che non sono soggette all’obbligo di predisposizione della nota integrativa, l’obbligo di trasparenza, in analogia a quanto previsto per le associazioni, le Onlus e le fondazioni, potrà essere assolto, mediante pubblicazione degli importi ricevuti nel proprio sito internet o, in mancanza, sul portale digitale delle associazioni di categoria di appartenenza dell’impresa. In alternativa, ove tali imprese decidano di redigere la nota integrativa allegata al proprio bilancio di esercizio, l’obbligo di trasparenza sarà assolto all’interno della nota stessa”*.

Alcune risposte fornite dal Ministero dello Sviluppo economico, non ancora rese pubbliche, sono andate invece in direzione opposta, ritenendo sempre, in ogni caso, obbligatoria l’indicazione degli aiuti sul sito internet (almeno con un rinvio alla Nota integrativa o con la pubblicazione di un estratto).

Più recentemente, poi, con le istruzioni alla tassonomia XBRL 2018-11-04 del 22.01.2020 è stato precisato quanto segue: *“È appena il caso di sottolineare che le imprese che redigono il bilancio in forma abbreviata o che comunque non sono tenute alla redazione della nota integrativa assolvono l’obbligo di trasparenza in esame in forme diverse dalla pubblicazione in bilancio”*.

6

Imprenditori agricoli e informativa sulle erogazioni pubbliche

Bilancio ed erogazioni pubbliche. I soggetti “che esercitano le attività di cui all’articolo 2195 del codice civile ...”: e le imprese che esercitano “esclusivamente” le attività di cui all’articolo 2135 del codice civile?

D. G.

Nell’individuazione dei soggetti obbligati all’informativa sulle erogazioni pubbliche, l’articolo 1, comma 125-bis, L. 124/2017 cita esclusivamente *“I soggetti che esercitano le attività di cui all’articolo 2195 del codice civile”*.

I soggetti che svolgono le attività di cui all’articolo 2135 cod. civ., pertanto, non sono soggetti all’obbligo in esame.

5

Contraddittorio con il contribuente verificato da parte dello stesso funzionario

In seguito a una verifica fiscale è stata presentata istanza di accertamento con adesione ex art. 6 d.lgs. n. 218/1997. Il contraddittorio si è svolto con il medesimo funzionario che ha effettuato la verifica e redatto e sottoscritto il processo verbale di constatazione. È conforme al dettato normativo il fatto che il medesimo funzionario che ha condotto la verifica effettui il contraddittorio con il contribuente verificato??

I.L.

La stesura della proposta di accertamento con adesione, ai fini dell'eventuale definizione in contraddittorio della verifica successivamente alla consegna del processo verbale di constatazione, ai sensi del comma 1 dell'articolo 6 D.Lgs. 218/1997, è ricompresa tra le competenze proprie dell'ufficio controlli, tenuto a eseguire integralmente le funzioni di controllo e di accertamento, con la mera esclusione di quelle assegnate agli uffici territoriali.

#4

Erogazioni pubbliche: per quanto tempo devono restare visibili?

La pubblicazione degli aiuti sul sito dell'impresa fino a quando deve rimanere visibile?

P. L.

La norma non stabilisce un termine finale decorso il quale le informazioni possono non essere più visibili.

3

Informativa sulle erogazioni pubbliche e dati già presenti nel Registro Nazionale Aiuti di Stato

Le garanzie dello Stato sui finanziamenti (già presenti sul Registro Nazionale Aiuti di Stato) vanno indicate nell'Informativa sulle Erogazioni Pubbliche in Nota Integrativa?

B. M.

La pubblicazione degli aiuti sul Registro nazionale degli aiuti di Stato, effettuata direttamente dai soggetti che concedono e gestiscono gli aiuti, può sostituire l'obbligo di informativa in capo alle singole imprese, a condizione che venga dichiarata l'esistenza di aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nell'ambito del Registro nazionale degli aiuti di Stato nella Nota integrativa del bilancio oppure, ove non tenute alla redazione della Nota integrativa, sul proprio sito internet o, in mancanza, sul portale digitale delle associazioni di categoria di appartenenza (articolo 1, comma 125-quinquies, L. 124/2017).

2

Installazione ascensore in mancanza di over-65

Stiamo valutando intervento di miglioramento sismico e a questo punto anche l'installazione di ascensore: come si dimostra la presenza di un over 65 nel condominio. Deve essere residente?

N.R.

Per quanto riguarda l'installazione degli ascensori non è necessaria la presenza di un over-65 all'interno del condominio; allo stesso modo, la detrazione spetta anche se l'intervento finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori.

Questi chiarimenti sono stati offerti dall'Agenzia delle entrate con la circolare 19/E/2020 (in relazione al bonus ristrutturazione) e sono stati ripresi, anche ai fini del superbonus, con la risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-05839 del 29.04.2021.

1

Informativa sulle erogazioni pubbliche e contributi a fondo perduto

I contributi a fondo perduto percepiti nel 2020 devono essere indicati in Nota integrativa (se maggiori di 10.000 euro)?

D.F.L.

Devono essere oggetto di informativa le sovvenzioni, i sussidi, i vantaggi, i contributi o gli aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale.

I contributi a fondo perduto sono stati erogati a tutti i contribuenti che presentavano determinati requisiti: può ritenersi, dunque, che gli stessi possano essere qualificati "a

carattere generale” e non debbano quindi essere oggetto di informativa.

Si ricorda, in ogni caso, che, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, n.13, cod. civ. devono essere indicati nella Nota integrativa *“l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali”*. Quindi, al di là degli obblighi di informativa sulle erogazioni pubbliche, è comunque necessario pubblicare i dati in esame ove i contributi siano di entità o incidenza eccezionale.

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



AGEVOLAZIONI

Rivalutazione dei beni d'impresa: riconoscimento fiscale senza sconti per il 2021

di **Alessandro Carlesimo**



In sede di conversione del **D.L. 41/2021** (c.d. “Decreto Sostegni”) il legislatore ha integrato la disciplina della rivalutazione dei beni introdotta dal D.L. 104/2020, **estendendone la finestra temporale di applicazione all’esercizio successivo al 2020**. Il regime in parola, in origine, **poteva essere adottato dalle imprese “oic adopter” esclusivamente nel bilancio dell’esercizio 2020**, con riferimento ai beni risultanti dal bilancio chiuso al 31.12.2019.

La conversione in legge del Decreto ha ulteriormente modificato l'[articolo 110 D.L. 104/2020](#) aggiungendo il comma 4-bis, il quale **prolunga la facoltà di avvalersi dell’istituto fino all’esercizio successivo al 2020, senza tuttavia la possibilità di esercitare l’opzione per il riconoscimento fiscale dei plusvalori emersi tramite l’applicazione dell’aliquota ridotta al 3%.**

In sede di chiusura del bilancio 2021, dunque, **la nuova cornice normativa consente alle imprese di aggiornare il valore di libro dei beni** (in deroga ai criteri di valutazione ex [articolo 2426, cod. civ.](#)), **precludendo, di converso, l’aggiornamento del valore fiscalmente riconosciuto a costi contenuti**. Il nuovo comma, inoltre, **circoscrive il perimetro della rivalutazione ai beni che non sono stati già oggetto di rivalutazione nel bilancio dell’esercizio 2020**.

L’applicazione del regime di rivalutazione previsto dal Decreto Agosto non produrrà dunque alcun effetto fiscale per le imprese che decideranno di adottarlo nel bilancio 2021, determinando una rivalutazione con efficacia esclusivamente civilistica.

Sotto il **profilo contabile**, restano invece ferme le **regole di rivalutazione previgenti**. Sarà dunque possibile operare la rivalutazione sul singolo bene, **selezionando singolarmente i beni che si intende rivalutare**, senza necessariamente procedere ad un ricalcolo “in blocco” dei valori relativi alle categorie di beni omogenee.

Qualora l’impresa **intenda ottenere (a tutti i costi) il riconoscimento fiscale dei maggiori valori**

attribuiti alle attività anche relativamente al 2021, resta percorribile la soluzione proposta dal regime di rivalutazione “ordinario” di cui alla Legge di Bilancio 2020 ([articolo 1, commi da 696 a 704, L. 160/2019](#)). Si ricorda infatti che, l'[articolo 12-ter D.L. 23/2020](#), ha prolungato l'ambito temporale di applicazione dello strumento, permettendo la rivalutazione in commento nei bilanci successivi al 31 dicembre 2019, 2020 e 2021, consentendo quindi l'aggiornamento dei valori negli esercizi 2020, 2021 e 2022. In questa ipotesi rivalutativa, **il riconoscimento fiscale non è una facoltà, bensì un obbligo e opera automaticamente a seguito del versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali, parametrata alle seguenti aliquote:**

- **12% con riferimento ai beni mobili ed immobili ammortizzabili;**
- **10% con riferimento ai beni non ammortizzabili.**

Il riconoscimento fiscale del maggior valore iscritto, va evidenziato, **decorrerà dal terzo esercizio successivo a quello in cui è eseguita la rivalutazione, ovvero dal quarto ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze fiscali derivanti da cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore.**

In tale circostanza non sarà possibile intervenire sui beni singolarmente, ma occorrerà rispettare il vincolo delle categorie omogenee che conduce alla valutazione di tutti i beni appartenenti a una stessa categoria con l'applicazione di un unico criterio di rivalutazione (valore d'uso o valore di mercato) all'interno del medesimo raggruppamento di beni ([circolare AdE 14/2017](#)).

Si ricorda infine, a completamento del mosaico, che per i soggetti operanti nel settore alberghiero e termale, il Decreto Liquidità ([articolo 6-bis D.L. 23/2020](#)), **ha concesso la rivalutazione dei beni contabile e fiscale in modalità gratuita per gli esercizi 2020 e 2021.**

In questo caso **la rivalutazione è riconosciuta ai fini fiscali senza alcun versamento di imposte sostitutive** e, pertanto, i maggiori valori iscritti in bilancio assumono automaticamente rilevanza fiscale ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap.

RIVALUTAZIONE BENI 2021

REGIME DI RIVALUTAZIONE	SOGGETTI AMMESSI	EFFICACIA	ONERE OPZIONE FISCALE	ONERE AFFRANCAMENTO RISERVA
L.160/2019	Imprese <i>Oic adopter</i>	Civilistica e fiscale	- 12% beni ammortizzabili -10% beni non ammortizzabili	10%
D.L.104/2020	Imprese <i>Oic adopter</i>	Solo civilistica	N/a	N/A
D.L. 23/2020	Imprese <i>Oic adopter</i>	Civilistica e	0 (gratuita)	10%

alberghiere e termali fiscale

Restano applicabili a tutti i regimi sopra menzionati le regole comuni da osservare nel processo di rivalutazione dei beni. In particolare, il valore del bene potrà essere stimato applicando, alternativamente, **il criterio del valore d'uso ovvero quello del valore di mercato (Documento Interpretativo n. 7, Oic).**

Il valore economico del cespite risultante dalla rivalutazione, qualsiasi sia il metodo applicato, sarà soggetto al limite corrispondente ai ***“valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all’effettiva possibilità di utilizzazione nell’impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri”*** ([articolo 11, comma 2, L. 342/2000](#)).

Circa le modalità di contabilizzazione della rivalutazione, **si prevedono tre differenti tecniche di rivalutazione atte ad esprimere i maggiori valori correnti:**

- rivalutazione del costo storico;
- riduzione del fondo ammortamento;
- rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento.

La rivalutazione eseguita ed i criteri adottati devono risultare nella Nota integrativa al bilancio, nella quale occorrerà indicare il **costo originario del bene rivalutato**, nonché le precedenti rivalutazioni eventualmente operate in forza di altre speciali.

Da ultimo, si segnala che la rivalutazione pone in capo dell'organo amministrativo ed all'organo di controllo (ove presente) **l'obbligo di fornire informativa nelle relazioni di competenza in merito ai criteri utilizzati per rivalutare i beni, nonché di attestare che il valore rivalutato iscritto in bilancio non eccede il valore attribuibile ai beni** con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri.

ENTI NON COMMERCIALI

Fondazioni: scelta tra Ets non commerciale e impresa sociale – I° parte

di **Luca Caramaschi**

Seminario di specializzazione

QUALE MODELLO GIURIDICO PER LA GESTIONE DI UN CENTRO SPORTIVO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'ingresso nel **registro unico nazionale del terzo settore** (Runts) da parte delle **Fondazioni** (non bancarie, in quanto soggettivamente escluse), soprattutto se alle stesse è attribuita la qualifica di Onlus (il che rende un eventuale mancato ingresso foriero di conseguenze negative tra cui l'obbligo di devoluzione del patrimonio), porta con sé la delicata **scelta di quale forma assumere** all'interno del mondo dei nuovi **enti del terzo settore**.

Con il presente contributo – strutturato in tre parti – ci si propone il non agevole obiettivo di fornire alcuni elementi utili per valutare, appunto, la **corretta modalità** di ingresso nel mondo Ets da parte di una **Fondazione**, passaggio che appare indispensabile al fine di poter poi procedere all'**adeguamento dello statuto sociale** in ragione della specifica tipologia di Ente del Terzo Settore che la Fondazione intenderà adottare.

Nel complesso delle **valutazioni**, poi, appare anche utile accennare alle conseguenze derivanti da una eventuale **mancata inclusione** nel mondo Ets.

Laddove la **Fondazione** abbia la caratteristica di essere una **ex Ipab**, che verosimilmente all'atto della trasformazione, invenuta molti anni or sono, ha assunto la qualifica di Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale (**Onlus**) ai sensi dell'[articolo 10 D.Lgs. 460/1997](#), diverse e (probabilmente) più agevoli appaiono le valutazioni da porre in essere.

In primo luogo – a seguito della intervenuta **operatività del Runts** ad oggi non ancora avvenuta (recenti voci di corridoio parlano del prossimo mese di settembre) – la “nostra” **Fondazione** sarà chiamata a scegliere se:

1. assumere la **natura di Ente del Terzo Settore**, individuando la sezione del Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (di seguito “Runts”) nella quale iscriversi;
2. decidere per l'**esclusione dal Runts**, mantenendo la qualifica di Fondazione regolata

dalle sole disposizioni del **codice civile** (e fiscalmente disciplinata dalle previsioni contenute negli [articoli da 143 a 149 Tuir](#)).

La scelta di rimanere fuori dal mondo degli Ets, **soprattutto se Onlus**, comporta come detto una serie di problematiche e conseguenze tutt'altro che trascurabili.

In primo luogo, la **perdita della qualifica di Onlus** (per effetto della **abrogazione degli articoli che vanno da 10 a 29 D.Lgs. 460/1997** disposta dall'[articolo 102, comma 2, lettera a, cts](#), con decorrenza dal termine di cui all'[articolo 104, comma 2, cts](#), cioè a decorrere dal periodo di imposta successivo all'**autorizzazione della Commissione europea** e comunque non prima del periodo di imposta successivo di operatività del Runts) comporta **l'effetto della devoluzione del patrimonio** "incrementale" formatosi in costanza della predetta **qualifica di Onlus**.

A seguito quindi di tale scelta la Fondazione, nel determinare la sua qualifica fiscale post riforma, dovrà riferirsi unicamente alle disposizioni contenute negli [articoli 73 e 149 Tuir](#), assumendo probabilmente la **natura di ente commerciale** regolata dalla disposizione del codice civile.

Volendo pertanto riassumere, la mancata assunzione della qualifica di Ets da parte della Fondazione determina il verificarsi dei **tre aspetti** di seguito evidenziati, di cui il primo certamente il più gravoso:

1. **obbligo di devoluzione** del patrimonio (nel caso, ovviamente, di Fondazione Onlus);
2. **verifica della natura fiscale** della Fondazione ai sensi degli [articoli 73 e 149 Tuir](#);
3. probabile **acquisizione della natura** di ente commerciale assoggettato alla normativa Ires per la determinazione del reddito imponibile.

Ai sensi dell'[articolo 2 D.Lgs.117/2017](#) (nuovo **codice del terzo settore**) "*Sono (elemento **soggettivo**) enti del Terzo Settore le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute e non riconosciute, **le fondazioni** e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, (elemento **oggettivo**) di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più **attività di interesse generale** in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, ed **iscritti al RUNTS***"

Da una prima e generale riflessione, quindi, la portata delle probabili **conseguenze (negative)** sopra richiamate induce a ritenere che l'opzione **dell'inclusione nel mondo Ets** rappresenti una strada per certi versi "obbligata". Scelta di rimanere all'interno del **perimetro degli Enti del Terzo Settore** che comporta, però, la necessità di porre in essere un'attenta verifica del **rispetto dei requisiti soggettivi e oggettivi** per l'assunzione della qualifica di Ets.

Va da ultimo tenuto presente che gli Enti di Terzo Settore potranno svolgere **attività diverse**,

secondarie e strumentali rispetto alle **attività di interesse generale (Aig)**, nei limiti definiti da specifico **decreto** del Ministero dello Sviluppo Economico (Mise), noto in bozza ma ad oggi **non ancora pubblicato** in via definitiva.

IMPOSTE INDIRETTE

Imposta di registro al 3% per l'atto di cessione di cubatura

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

LA GESTIONE DEL REVERSE CHARGE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La **cessione di cubatura** è un atto:

- **immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale;**
- che **non richiede** la forma scritta *ad substantiam*;
- **trascrivibile** (ai sensi dell'[articolo 2643, n. 2 bis, cod. civ.](#));
- **assoggettabile ad imposta proporzionale di registro** come atto “diverso” avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale ex [articolo 9 Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 131/1986](#) (ovvero, al **3%**) nonché, in caso di trascrizione e voltura, ad **imposta ipotecaria e catastale in misura fissa**.

È questo l'importante **principio di diritto** statuito dalle **Sezioni Unite della Corte di Cassazione** con la **sentenza n. 16080, depositata ieri, 9 giugno**.

La vicenda aveva ad oggetto un **atto di cessione, a titolo oneroso, di cubatura edilizia**, al quale l'Agenzia delle entrate aveva applicato **l'imposta proporzionale di registro dell'8%, l'imposta proporzionale ipotecaria del 2% e l'imposta catastale dell'1%**.

La **CTP accoglieva il ricorso dei contribuenti**, con annullamento dell'avviso di liquidazione, individuando l'oggetto dell'atto di cessione di cubatura in una **mera spendita di un diritto**, non assimilabile ad un diritto reale. Si riteneva dunque dovuta la **sola imposta di registro, con aliquota ordinaria del 3%**.

Di diverso avviso si mostrava invece la **CTR**, che riteneva legittimo l'avviso di liquidazione individuando l'oggetto dell'atto di cessione di cubatura in una **facoltà inerente al diritto di proprietà**, così presentando “**sicure caratteristiche di realtà**”. Veniva dunque **confermata la debenza dell'imposta ipotecaria e catastale**, nonché dell'**imposta di registro** con aliquota del **9%**.

In considerazione dei **contrasti giurisprudenziali** sorti intorno alla corretta qualificazione dell'**atto di cessione della cubatura** la questione veniva rimessa alle **Sezioni Unite**.

Venivano dunque richiamati i **principi già espressi dalle stesse Sezioni Unite**, in materia di **Ici/Imu**, in forza dei quali **un'area edificabile**, assoggettata ad un **vincolo di inedificabilità assoluta**, in quanto inserita in un **programma di "compensazione urbanistica"**, ***"non è assoggettabile ad imposta, atteso che il diritto edificatorio compensativo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso"*** (SS.UU. n. 23902/2020).

La richiamata sentenza, come appena precisato, aveva dunque ad oggetto un **diritto edificatorio compensativo** ancora in fase di assegnazione, il quale, a differenza della **cessione di cubatura**, presenta una **maggiore volatilità**.

Non potendosi ritenere la questione già risolta con la richiamata pronuncia, le **Sezioni Unite** si sono pertanto occupate della **possibile collocazione della cessione di cubatura** tra gli atti costitutivi e traslativi di diritti reali.

Pur avendo l'**Agenzia delle entrate** negli anni valorizzato la **natura dominicale** ascrivibile allo **sfruttamento edilizio del suolo**, le Sezioni Unite hanno evidenziato come non siano **mai state date risposte univoche sul "tipo" di diritto reale** che si verrebbe a costituire/trasferire con la cessione di cubatura. Sono state inoltre ritenute del tutto **insoddisfacenti** le **assimilazioni al diritto di superficie**, posto che, in quest'ultimo caso, assume rilievo **l'alterità tra il proprietario del suolo e il proprietario della costruzione**, mentre, nel caso della **cessione della cubatura** il **diritto di costruire viene esercitato sul fondo proprio**.

Parimenti **insoddisfacente** è stata ritenuta la pur più giustificabile assimilazione alla **servitù prediale**.

D'altra parte, però, le **Sezioni Unite** hanno ritenuto criticabile anche l'**opposto orientamento** che riconduce l'atto di cessione della cubatura tra quelli di tipo **meramente obbligatorio**: queste interpretazioni, tra l'altro, **valorizzando la volontà delle parti** nel momento in cui viene comunicata all'amministrazione comunale, **ignorano il risvolto giuridico** (essendo comunque prevista una compressione della potestà edificatoria) **ed economico** (in quanto spesso il valore della cubatura assorbe ed esaurisce il valore del terreno) dell'atto.

Nell'ambito di un così incerto quadro interpretativo assume rilievo l'**articolo 2643 cod. civ.** il quale prevede, al **comma 2 bis**, che i **contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori** comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale, **devono essere resi pubblici con lo strumento della trascrizione**.

La disposizione in esame è stata quindi qualificata dalle Sezioni Unite come **"un pesante argomento sistematico a sostegno dell'indirizzo della non realtà dell'atto di cessione di cubatura"**:

d'altra parte **non tutti gli atti** che devono essere soggetti a **trascrizione hanno carattere reale** (si pensi alla locazione ultranovennale o ai contratti preliminari). Invero, una **specificata ed autonoma previsione** di trascrivibilità dei **"diritti edificatori"** **non avrebbe avuto ragion d'essere** se questi ultimi, avendo **natura reale**, risultassero comunque **già prima trascrivibili** in base alla disciplina generale.

Stante tutto quanto sopra premesso le **Sezioni Unite hanno quindi statuito il seguente principio di diritto**: *"la **cessione di cubatura**, con la quale il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, è atto:*

- **immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale;**
- **non richiedente la forma scritta ad substantiam ex articolo 1350 cod. civ.;**
- **trascrivibile** ex articolo 2643, n. 2 bis, cod. civ.;
- **assoggettabile ad imposta proporzionale** di registro come atto "diverso" avente ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale ex articolo 9 Tariffa Parte Prima allegata ai D.P.R. 131/1986 nonché, in caso di **trascrizione e voltura, ad imposta ipotecaria e catastale** in misura fissa ex articoli 4 Tariffa allegata al DLgs. 347/1990 e 1, comma 2, del medesimo DLgs."

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Delibera di aumento di capitale al servizio di clausole di earn-out

di **Fabio Landuzzi**

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nelle operazioni di **compravendita di partecipazioni** e di aziende sono piuttosto frequenti le clausole che vanno sotto il titolo comune di **“earn-out”**, le quali si sostanziano in forme di riconoscimento di una **maggiorazione del prezzo** di cessione al **raggiungimento di determinati obiettivi**.

Tali clausole possono presentarsi, seppure meno di frequente, anche nelle operazioni che si realizzano mediante **aumento di capitale a pagamento**, dove il **conferente** assume la posizione del cedente, e la società **conferitaria** quella del cessionario, ed in cui il prezzo è rappresentato dalle **azioni o quote** rappresentative del capitale della seconda entità che vengono assegnate alla prima.

L'argomento è stato oggetto di una interessante **Massima del Consiglio del Notariato di Milano (la n. 170)** che ha affrontato la fattispecie sotto il profilo, tutt'altro che semplice, della combinazione di clausole di questo contenuto con la **disciplina civilistica delle operazioni sul capitale**.

In altre parole, la presenza della clausola di *earn-out* rende il **prezzo della transazione** in parte **determinabile** in funzione del verificarsi di taluni eventi (il raggiungimento di obiettivi), così che quando il corrispettivo è espresso in **capitale sociale della conferitaria/cessionaria**, occorre che qualunque sia lo scenario che verrà a realizzarsi l'aumento del capitale (e l'eventuale sovrapprezzo) sia **pienamente coperto dal valore reale del compendio apportato**.

Riportando l'argomento sul fronte della costruzione della **delibera di aumento di capitale**, ed ipotizzando il caso di una **conferitaria costituita in forma di SpA**, le cui azioni riportano il valore nominale espresso, si ha che ci si trova dinanzi a **due emissioni**:

- la **prima** riguarda le **azioni da assegnare** al sottoscrittore **al momento del conferimento**, e non è soggetta ad alcuna condizione;
- la **seconda** ha invece per oggetto le **azioni da assegnare** al sottoscrittore solamente a

titolo di *earn-out*; quest'ultima, quindi, è incerta e comunque è **rinviiata ad un momento successivo**, quando si sarà o meno verificata la condizione rappresentata dal conseguimento degli obiettivi prefissati.

Avremo perciò una situazione in cui il conferente **sottoscrive sin dall'origine tutte le azioni** oggetto delle due emissioni eseguendo il conferimento dovuto per adempiere alla sottoscrizione ma **una parte delle azioni**, seppur **sottoscritte e liberate**, **non sono immediatamente emesse**, bensì lo saranno solo se e quando le condizioni pattuite per l'*earn-out* si saranno avverate.

La situazione interessa anche il **lavoro dell'esperto** chiamato alla redazione della **relazione giurata** di stima che accompagna il conferimento; infatti, se il **valore dell'apporto** in natura fosse **capiente rispetto ad entrambe le emissioni** (inclusa quella a titolo di *earn-out*) non si avrebbero particolari criticità.

La Massima 170 reca **un esempio** a questo riguardo: la società A conferisce alla società B un **ramo d'azienda**, con **valore stimato e attestato di 125**; la società B delibera **l'emissione immediata di 100 azioni** (valore nominale di 1 euro ciascuna) e **l'emissione successiva di ulteriori 25 azioni** a titolo di *earn-out*, subordinatamente al raggiungimento di un determinato obiettivo reddituale. In questa circostanza, tutto **l'aumento di capitale e eventuale sovrapprezzo** trova copertura nella relazione di stima ex [articolo 2343 cod. civ.](#)

Non si può però escludere che l'esperto attesti un **valore inferiore al totale** (prima e seconda emissione).

Per evitare allora che diventi necessaria una nuova valutazione, la **relazione di stima deve individuare degli elementi**, al cui verificarsi è subordinato l'*earn-out*, il cui accertamento sia **oggettivamente riscontrabile**. La Massima 170 propone **un esempio**: la società A conferisce alla società B un ramo d'azienda, il cui **valore attuale è stimato e attestato pari a 100**.

La società B delibera **l'emissione immediata di 100 azioni** e **l'emissione successiva di ulteriori 25 azioni** a titolo di *earn-out*, sempre soggetta alla verifica dell'avverarsi dell'evento sotteso.

In tal caso, la deliberazione di aumento sarebbe rispettosa dei **requisiti previsti dagli articoli 2343 e ss. cod. civ.**, solo qualora la relazione peritale attestasse che il **valore del ramo d'azienda** (oggi pari a 100) **sarà pari a euro 125 qualora si verificasse l'evento** al quale è subordinata l'assegnazione delle azioni a titolo di *earn-out*.

Un'ulteriore questione si ha quando la previsione dell'*earn-out* è contenuta in una **delibera di aumento di capitale** ma è **condizionata alla sussistenza di una riserva** da imputare a capitale al momento in cui dovranno essere emesse le azioni oggetto di *earn-out*.

In questa circostanza **il bene** viene conferito e **assunto dalla conferitaria per l'intero valore stimato** comprendente anche la parte destinata a coprire l'emissione delle azioni al servizio

dell'*earn-out*.

Tornando all'esempio della **Massima 170**, la società iscrive da subito **un sovrapprezzo** di 25 pari alla **differenza tra il valore attuale del bene** conferito e il **valore nominale delle azioni emesse** al momento del conferimento, con la previsione della **successiva imputazione di tale riserva al capitale**.

Qui il punto critico sta nel fatto che al momento in cui si dovrebbero emettere le azioni oggetto di *earn-out* **quella riserva esista ancora** e non sia stata erosa da **eventuali perdite**.

Occorrerebbe allora individuare una qualche **modalità e ragione** che giustifichi l'aumento di capitale al servizio della **seconda emissione a favore del socio conferente**, quand'anche la riserva originariamente iscritta fosse nel frattempo venuta meno.

ORGANIZZAZIONE STUDI E M&A

Google Ads: come funziona e come promuovere il tuo Studio Professionale

di **Salvatore Maniglio** – di **MPO & Partners** e Consulente Digital & Marketing - Digital Studio Pro



“Ho deciso di cedere il mio studio professionale con MpO”

*MpO è il partner autorevole, riservato e certificato nelle operazioni di cessione e aggregazione di studi professionali:
Commercialisti, Consulenti del lavoro, Avvocati, Dentisti e Farmacisti.*

Cos'è Google Ads?

Google Ads, in precedenza noto come Google AdWords, è una piattaforma per la pubblicità online basata su 3 pilastri: pertinenza, controllo e risultati.

Pertinenza: gli annunci pubblicitari sono generalmente pertinenti agli interessi degli utenti ai quali vengono mostrati (salvo errori nella scelta delle parole chiave o del target) ed alla pagina di destinazione (in gergo *landing page*). Maggiore sarà la pertinenza tra query di ricerca, testo degli annunci e landing page, migliore sarà il punteggio di qualità (il quale influisce positivamente sulla visibilità degli annunci).

Controllo: gli inserzionisti hanno pieno controllo sulla gestione delle campagne, non ci sono vincoli di tempo o di spesa, è possibile decidere quanto spendere per una determinata campagna in un determinato lasso di tempo, impostare un tetto di spesa per ogni clic (CPC) o visualizzazione (CPM) ed interrompere le campagne in qualsiasi momento.

Risultati: la piattaforma permette di analizzare l'attività degli utenti che arrivano sulla nostra *landing page* a seguito di clic su un annuncio pubblicitario e, tramite la creazione di azioni di conversione (es. invio form, registrazione newsletter, visualizzazione contenuto) è possibile monitorare l'andamento delle campagne e calcolare il ritorno di investimento.

Come funziona Google Ads?

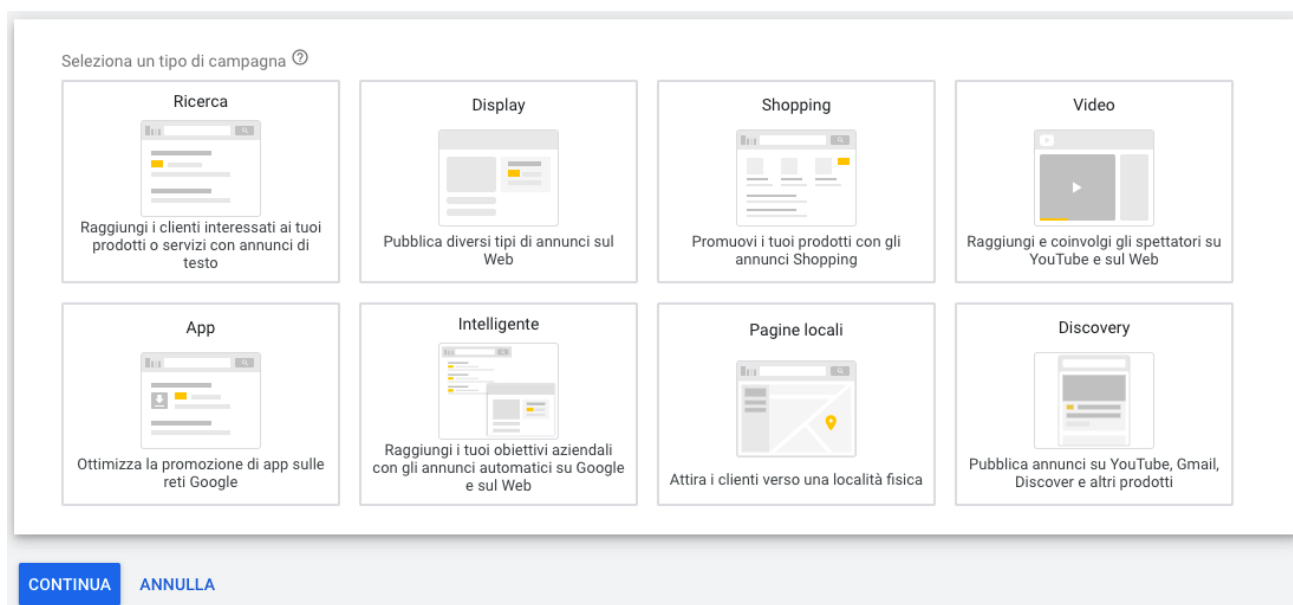
Parlando di Google Ads, si è soliti dire che è uno strumento che consente di promuovere un

prodotto/servizio/brand nel momento in cui gli utenti effettuano una ricerca correlata a tale prodotto/servizio/brand.

Questa definizione in realtà rispecchia il funzionamento di una tipologia di campagna ovvero Campagna sulla Rete di Ricerca.

Il funzionamento della piattaforma quindi, varia a seconda della tipologia di campagna che si desidera sviluppare.

Al momento Google Ads offre 8 diverse tipologie di campagne che elenchiamo di seguito:



1. **Ricerca:** Annunci di testo o di chiamata da mostrare accanto ai risultati di ricerca di Google e sui siti dei partner di ricerca;
2. **Display:** annunci visivamente accattivanti da pubblicare sulla rete Display di Google, su YouTube, su Google Mobile o nella app;
3. **Shopping:** Annunci che generano vendite online e in negozio, clic sul sito web e altre conversioni;

4. **Video:** Annunci per aumentare la copertura e l'awareness, favorire il coinvolgimento o generare conversioni;
5. **App:** annunci per la promozione di app, da pubblicare sulla rete di ricerca di Google, sulla Rete Display, su Google Play, in altre app e su YouTube;
6. **Intelligente:** Annunci di testo e illustrati su Google, Google Maps e sul Web, la gestione è automatizzata;
7. **Pagine Locali:** Annunci che promuovono le visite presso le sedi locali dell'attività, pubblicati su Google e su Google Maps, la gestione è automatizzata;
8. **Discovery:** Annunci personalizzati che puntano ad aumentare il coinvolgimento con il brand su YouTube, Gmail, Discover e altri prodotti.

Impostazioni Iniziali

Continua su <https://digitalstudiopro.it/google-ads-come-funziona-come-promuovere-studio-professionale/>

IMPRENDITORIA E LEADERSHIP

Gender gap sul lavoro e imprenditoria per donne come me

di **Giulia Bezzi** - CEO di SeoSpirito e Founder Progetto Le ROSA

Sono davvero onorata di poter parlare di **Gender Gap sul lavoro** qui tra voi e raccontarvi ciò che accade nel mondo **italiano** in merito, portandovi il mio pensiero.

Forse un po' rivoluzionario se vogliamo, perché da una parte vedo forte la **differenza**, dall'altra vedo altrettanto forte l'**incapacità delle donne di rivoluzionare**, per prime, **la propria vita**, dimenticandosi che abbiamo tutti gli strumenti per **rivendicare la parità**.

Certo, **senza politiche di genere forti** e calate dall'alto, **non tutte le lotte sarebbero vinte** ma, sicuramente, non staremmo con le mani in mano. Così parto da **un paio di dati**, proprio degli ultimi giorni, e dal **discorso del Presidente Sergio Mattarella**, il 2 giugno, che non lascia spazio all'immaginazione:

"Non siamo ancora al traguardo di una piena parità.

Soprattutto riguardo alla condizione delle donne nel mondo del lavoro,

al loro numero, al trattamento economico, alle prospettive di carriera,

alla tutela della maternità, alla conciliazione dei tempi:

permangono disparità mentre cresce l'inaccettabile violenza contro di loro".

Il **PNRR** ci ha dedicato **400 milioni** per poter **disinnescare questo meccanismo**, così da smetterla di leggere dati sconcertanti come gli ultimi dell'ISTAT che vede in Italia solo il 55% delle donne attiva nel mercato del lavoro, contro il 73% degli uomini, con un **gap salariale**, nelle Imprese private, di **ben il 17%**.

Che poi, se andassimo ad esplorarlo davvero, vedremmo che è anche maggiore, visto che lo stipendio non è composto di sola retribuzione ma, anche, di **contratti differenti** (che poi graveranno sulle pensioni), ore retribuite un tanto al chilo, mancanza di donne nelle posizioni manageriali e aumento del **gap** a seconda dell'età.

Effettivamente, il Presidente è stato sicuramente sincero e cristallino: l'**indipendenza economica di una donna è ancora lontana** se una donna su due non lavora e quella che lavora guadagna, comunque, il 17% in meno.

Se poi ci confrontiamo con il **resto dell'Europa**, dopo aver letto il *report* della Corte dei Conti Europea, pubblicato il 26 maggio, sulla prospettiva di genere basata sulle economie dei Paesi Membri, c'è da mettersi le mani dei capelli.

La stessa UE, tra il 2014 e il 2020, non ha fatto grandi passi per la nostra umanità:

- 58 programmi di spesa e **solo 5 legati alla parità di genere**;
- 1000 indicatori per la valutazione della spesa e **solo 29 parlavano di *gender pay gap***;
- di questi 29 indicatori **solo 10 sono stati realmente identificati e mantenuti**;
- di 235,9 miliardi di *budget* europeo, **solo il 21,7% è stato dedicato alle parità di genere**.

Che fare, strapparsi i capelli? Io sono da sempre una persona iper positiva e collaborativa, non attendo nulla e nessuno in merito, mentre Draghi e il Governo tutto lavora per limare il *gender gap*, **noi dovremmo, dal basso, coinvolgerci di più, educandoci a rovesciare gli stereotipi**.

Alle **donne** chiedo sempre più **azioni**, agli **uomini** chiedo **solidarietà**,

perché **solo insieme** si riuscirà davvero a **contrastare**, più velocemente possibile,

un **gap che penalizza**, per primo, lo **sviluppo economico** del nostro Paese.

Ci leggiamo presto ma, intanto, che ne pensate? Scrivetemi nei commenti, ditemi di cosa vi piacerebbe parlarsi in merito e datemi *feedback*: è il modo più bello per servirvi.

