



Euroconference

NEWS

L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA

Direttori: Sergio Pellegrino e Luigi Scappini

Edizione di venerdì 11 Giugno 2021

CASI OPERATIVI

Concordato preventivo e alternativo scenario fallimentare. Quali valutazioni sono richieste?
di **EVOLUTION**

AGEVOLAZIONI

Bonus pubblicità al 50% anche per gli investimenti 2021 su radio e tv
di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Conferimento d'azienda e opzione per il regime dell'imposta sostitutiva
di **Federica Furlani**

RISCOSSIONE

Il rimborso delle imposte alle società cessate
di **Luigi Ferrajoli**

IMPOSTE SUL REDDITO

Non riqualificabile in cessione di terreno edificabile la vendita del fabbricato poi demolito
di **Angelo Ginex**

VIAGGI E TEMPO LIBERO

Il Sentiero Incantato del Buffaure
di **Stefania Pompigna – Digital Assistant**

CASI OPERATIVI

Concordato preventivo e alternativo scenario fallimentare. Quali valutazioni sono richieste?

di EVOLUTION

Seminario di specializzazione

GLI ASPETTI FISCALI E PREVIDENZIALI DEI SOCI DELLE SOCIETÀ

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nella Relazione ex articolo 172 L.F., il commissario deve esprimersi sull'alternativo scenario fallimentare rispetto all'ipotesi del concordato. Quali sono le valutazioni da fare?

Nella relazione ex articolo 172 L.F., il Commissario Giudiziale, tra le varie informazioni che deve fornire ai creditori al fine di dare loro la possibilità di esprimere il voto opportunamente edotti sulla situazione, deve anche descrivere quello che potrebbe essere l'alternativo scenario fallimentare.

In particolare, il Commissario deve cercare di quantificare quello che potrebbe essere l'attivo realizzabile in caso di fallimento, rispetto a quello concordatario stimato, da destinare alla soddisfazione dei creditori.



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

AGEVOLAZIONI

Bonus pubblicità al 50% anche per gli investimenti 2021 su radio e tv

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

Seminario di specializzazione

E-COMMERCE: TUTTE LE NOVITÀ A PARTIRE DAL 1 LUGLIO 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il **bonus pubblicità** destinato alle imprese, lavoratori autonomi ed enti non commerciali in relazione agli **investimenti pubblicitari** incrementali effettuati sulla **stampa** (quotidiana e periodica) e sulle **emittenti televisive e radiofoniche locali** è stato oggetto di diverse modifiche dalla sua entrata in vigore.

La **misura di favore “ordinaria”**, disciplinata dall'[articolo 57-bis D.L. 50/2017](#), convertito dalla L. 96/2017, e successive modificazioni, prevede la maturazione di un **credito d'imposta** a condizione che l'ammontare complessivo degli investimenti pubblicitari realizzati nell'anno di accesso al beneficio superi **almeno dell'1% l'importo degli analoghi investimenti effettuati** sui medesimi mezzi d'informazione (stampa o radio/tv) nell'anno precedente. Verificata tale condizione, il credito spetta nella misura del 75% del valore incrementale degli investimenti effettuati ed è concesso **nei limiti massimi degli stanziamenti annualmente previsti** e dei regolamenti dell'Unione europea in materia di aiuti *de minimis*.

Dallo scorso anno è stata introdotta **una misura “straordinaria”** volta ad incentivare ulteriormente gli investimenti nel settore dell'editoria e dell'informazione, **eliminando il requisito dell'incremento delle spese rispetto al periodo d'imposta precedente**.

In particolare, per l'**anno 2020**, la disciplina è stata modificata dall'[articolo 98, comma 1, D.L. 18/2020](#), come sostituito dall'[articolo 186, comma 1, D.L. 34/2020](#), modificato in seguito dall'[articolo 96, comma 1, lett. a\), b\), c\) e d\), D.L. 104/2020](#). Tali variazioni hanno comportato l'introduzione del credito nella **misura unica del 50% del valore degli investimenti correnti**, venendo meno il requisito dell'incremento minimo dell'1% rispetto agli investimenti effettuati l'anno precedente.

Per il **biennio 2021-2022** ([articolo 1, comma 608, L. 178/2020](#)) la **Legge di bilancio 2021** ha invece stabilito uno stanziamento di risorse **per i soli investimenti pubblicitari sui giornali**, pari

a **50 milioni di euro** per ciascuno degli anni 2021 e 2022, mantenendo per tali investimenti la disciplina derogatoria più favorevole introdotta nell'anno 2020 (credito calcolato sull'intero investimento pubblicitario), **senza ricomprendersi gli investimenti sulle radio e televisioni**.

In base alle indicazioni della **Legge di bilancio 2021**, esisteva un doppio binario, per gli anni 2021 e 2022:

- relativamente agli **investimenti pubblicitari sui giornali quotidiani e periodici**, anche in formato digitale, bonus spettante nella misura unica del 50% del valore degli investimenti effettuati;
- relativamente agli **investimenti pubblicitari sulle emittenti televisive e radiofoniche locali**, nella misura del 75% del valore incrementale degli investimenti effettuati, con un incremento minimo dell'1% rispetto agli analoghi investimenti effettuati sullo stesso mezzo di informazione nell'anno precedente.

I soggetti interessati ad accedere al bonus hanno presentato le **domanda di prenotazione tra il 1° ed il 31 marzo 2021**.

Con **comunicato del 27 aprile 2021** il Dipartimento per l'informazione e l'editoria ha pubblicato l'[elenco](#) dei soggetti che hanno presentato la **“comunicazione per l'accesso” riferita alle prenotazioni 2021**. La richiamata comunicazione ricorda che gli importi del credito “teorico” indicati nell'elenco riguardano **unicamente gli investimenti sui giornali**, con **percentuale provvisoria di riparto pari all'11%**, in attesa della definizione delle **risorse complessive per il 2021** (stampa + radio/tv).

Il **decreto Sostegni bis** – [articolo 67, comma 10, D.L. 73/2021](#) – in vigore dal 26.05.2021, ha modificato integralmente l'[articolo 57-bis, comma 1-quater, D.L. 50/2017](#), **rifinanziando anche gli investimenti su emittenti radiotelevisive**.

Limitatamente agli anni 2021 e 2022, il credito d'imposta è concesso, ai medesimi soggetti ivi contemplati, **nella misura unica del 50 per cento del valore degli investimenti effettuati**, entro il limite massimo di **90 milioni di euro** (che costituisce tetto di spesa per ciascuno degli anni 2021 e 2022).

Il beneficio è concesso nel limite di:

- **65 milioni di euro per gli investimenti pubblicitari effettuati sui giornali quotidiani e periodici**, anche *online*, e
- **25 milioni di euro per gli investimenti pubblicitari effettuati sulle emittenti televisive e radiofoniche locali e nazionali, analogiche o digitali, non partecipate dallo Stato**.

La citata disposizione prevede che **per l'anno 2021** la comunicazione telematica, volta ad effettuare la prenotazione delle risorse, potrà essere presentata **nel periodo compreso tra il 1° ed il 30 settembre 2021**, utilizzando il modello ministeriale disponibile sul sito dell'Agenzia

delle entrate.

In pratica, al pari dello scorso anno, viene prevista la **riapertura dei termini per l'invio delle domande di accesso al bonus pubblicità**; le comunicazioni telematiche trasmesse nel periodo compreso tra il 1° ed il 31 marzo 2021 **restano comunque valide** e non vanno ritrasmesse.

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Conferimento d'azienda e opzione per il regime dell'imposta sostitutiva

di Federica Furlani

Seminario di specializzazione

LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI B&B E LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

L'[articolo 176, comma 2-ter, Tuir](#) disciplina la procedura messa a disposizione delle imprese per far emergere i valori latenti nelle **operazioni straordinarie di conferimento**.

In alternativa al regime ordinario di cui all'[articolo 176 Tuir](#), in base al quale i conferimenti di aziende si considerano effettuati in **neutralità fiscale**, ossia **non comportano il realizzo né di plusvalenze né di minusvalenze**, facendo assumere al soggetto conferente quale valore della partecipazione ricevuta **l'ultimo valore fiscalmente riconosciuto** dell'azienda conferita e facendo subentrare il soggetto conferitario nella posizione del conferente in ordine agli elementi dell'attivo e del passivo dell'azienda ricevuta, si aggiunge la possibilità di **optare per il regime dell'imposta sostitutiva** ottenendo il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio relativi all'azienda ricevuta.

In sostanza, la norma prevede un **regime naturale di neutralità fiscale** a cui si aggiunge la possibilità di riallineare i valori per la conferitaria, ottenendone il **riconoscimento fiscale**, mediante il pagamento di un'**imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap**.

L'**opzione per il regime dell'imposta sostitutiva** può essere esercitata nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo di imposta nel corso del quale si è perfezionata l'operazione di conferimento o al massimo nella dichiarazione del periodo di imposta successivo, e **si perfeziona con il versamento della prima delle tre rate annuali, pari al 30% dell'importo complessivamente dovuto**, da effettuarsi entro il termine per il **versamento a saldo dell'imposta sul reddito** relativa al periodo d'imposta dell'operazione di conferimento ovvero, in caso di opzione ritardata, a quello **successivo; importo** che si **determina** applicando le seguenti aliquote previste per scaglioni:

- **12%** sulla parte dei maggiori valori assoggettati a tassazione entro i 5 milioni di euro;
- **14%** sulla parte che eccede 5 milioni e fino a 10 milioni di euro;

- **16%** sulla parte superiore a 10 milioni di euro.

La **seconda rata**, pari al **40% dell'importo dovuto**, e la **terza**, pari al **30%, vanno versate entro il termine per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito** relativa, rispettivamente, al primo e al secondo ovvero al secondo e al terzo periodo successivi a quello dell'operazione.

Sulla seconda e sulla terza rata sono dovuti gli **interessi** nella misura del 2,5%.

L'opzione ha ad oggetto gli elementi dell'attivo che costituiscono **immobilizzazioni materiali ed immateriali**, compreso l'avviamento, e può riguardare **tutti i maggiori valori o solo una parte di essi**.

È inoltre possibile assoggettare ad **imposta sostitutiva** solo una parte delle differenze tra il valore civile e il valore fiscale rilevate dal soggetto conferitario.

L'importante è che l'imposta sostitutiva sia applicata per **categorie omogenee** di immobilizzazioni, ovverosia con riferimento ai beni immobili è necessario distinguere le seguenti **cinque categorie**:

- **aree fabbricabili aventi medesima destinazione urbanistica;**
- **aree non fabbricabili;**
- **fabbricati strumentali per destinazione;**
- **fabbricati strumentali per natura;**
- **immobili patrimoniali.**

Per i **beni mobili** le **categorie omogenee** si formano sulla base dell'anno di acquisizione e del coefficiente di ammortamento, mentre per le **immobilizzazioni immateriali** l'imposta sostitutiva può essere applicata anche su ognuna **singolarmente**.

L'opzione per il **regime opzionale dell'imposta sostitutiva** permette al conferitario il **riconoscimento** dei maggiori valori, ai fini dell'ammortamento, a partire dal **periodo di imposta successivo** a quello dell'opzione.

Il mantenimento di tale agevolazione richiede infine che i beni affrancati siano **mantenuti per almeno i quattro periodi di imposta successivi**, pena la riduzione del costo fiscale riconosciuto con l'affrancamento.

Nel caso di opzione per il regime dell'imposta sostitutiva su conferimenti perfezionati nel 2020 o nel 2019, va compilata la **sezione VI-A del quadro RQ del modello Redditi 2021**, dando evidenza dei valori affrancati di ciascuna operazione e dell'imposta complessiva relativa al periodo d'imposta in cui è stata effettuata la singola operazione straordinaria.

SEZIONE VI-A Imposta sostitutiva sui maggiori valori dei beni (art. 1, c. 47 della L. n. 244/2007 e art. 176 del Tuir)		Materiali	Immateriali	Imponibile del periodo d'imposta	Imponibile del periodo d'imposta precedente	Imposta
RQ21	Maggiori valori dei beni 2019	1 ,00	2 ,00	3 ,00	4 ,00	5 ,00
RQ22	Maggiori valori dei beni 2020	1 ,00	2 ,00	3 ,00	4 ,00	5 ,00
RQ23	Totale imposte					,00
RQ24	Prima rata dovuta					,00

In particolare, nel **rigo RQ21** e nel **rigo RQ22** va indicato:

- in **colonna 1**, l'ammontare dei **maggiori valori attribuiti ai beni materiali**;
- in **colonna 2**, l'ammontare dei **maggiori valori attribuiti ai beni immateriali**;
- in **colonna 3**, l'importo complessivo derivante dalla somma di colonna 1 e colonna 2 costituente la base imponibile dell'imposta sostitutiva.

Sono escluse dalla suddetta base imponibile le **differenze tra i valori civilistici e fiscali** relative alle **immobilizzazioni cedute nel corso dello stesso periodo d'imposta** di esercizio dell'opzione, anteriormente al versamento della prima rata dovuta.

Se in relazione alla medesima operazione il soggetto conferitario si avvale del presente regime in entrambi i **periodi di esercitabilità dell'opzione**, nel secondo periodo – ai fini della determinazione dell'aliquota applicabile – **assumono rilevanza anche le differenze di valore assoggettate complessivamente a imposta sostitutiva nel primo periodo**.

A tal fine in **colonna 4** va indicato l'imponibile del precedente periodo d'imposta cui si riferisce l'operazione.

In **colonna 5** va indicato **l'importo dell'imposta sostitutiva**, determinato applicando le aliquote del 12, 14 e 16% in relazione agli scaglioni previsti dal **comma 2-ter dell'articolo 176 Tuir** pari alla somma della colonna 3 e, eventualmente, della colonna 4. L'aliquota così determinata deve essere applicata sull'importo di colonna 3.

Nel **rigo RQ23** va indicato l'importo complessivo dell'imposta sostitutiva dovuta, pari alla somma degli importi della colonna 5 dei righi da RQ21 a RQ22 e, nel **rigo RQ24**, l'importo della prima rata annuale pari al 30% dell'imposta dovuta.

RISCOSSIONE

Il rimborso delle imposte alle società cessate

di Luigi Ferrajoli

Seminario di specializzazione

LE ATTIVITÀ DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA NEL CORSO DEL 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

È frequente che, al termine della liquidazione, l'**attivo** del **bilancio finale di liquidazione** risulti composto unicamente da **crediti tributari**.

In relazione alle modalità con cui si deve procedere al **rimborso** di tali crediti tributari occorre evidenziare che, ai fini **Iva**, l'[articolo 5 D.M. 26.02.1992](#) dispone che *“qualora una società sia cancellata dal registro delle imprese, l’Ufficio può eseguire il rimborso al liquidatore regolarmente legittimato, nella sua qualità di rappresentante legale della società in fase di estinzione, sempreché il credito sia stato evidenziato nel bilancio finale di liquidazione depositato nella cancelleria del Tribunale. Nel caso in cui, al momento della cessazione dell’attività il credito d’imposta sia stato ceduto a terzi, il titolo di spesa è intestato direttamente al cessionario del credito stesso”*.

Pertanto, affinché la liquidazione possa chiudersi anche in vigenza di crediti Iva da rimborsare, il citato D.M. impone il rispetto delle seguenti condizioni:

- il rimborso deve essere erogato al **liquidatore** della società cancellata;
- il credito Iva di cui si chiede il rimborso deve essere esplicitamente indicato nel **bilancio finale di liquidazione** e nel **piano di riparto** depositato;
- ci sia formale **cessione del credito a favore di terzi**, ai sensi degli [articoli 1260 e ss. cod. civ.](#) perché questi ultimi possano incassare il credito Iva;
- ci sia formale **cessione del credito a favore dei soci o dei liquidatori** perché gli stessi possano incassare il credito Iva.

Tale norma, a parere dell'Amministrazione finanziaria, detta regole valide anche per i rimborsi di crediti tributari **diversi da quelli Iva** disciplinati dal citato **D.M. 26.02.1992**.

In tale senso, l'Agenzia delle entrate, nella [risoluzione 77/E/2011](#) ha ulteriormente specificato che:

- “(...) come avviene per le **società di persone**, può essere riconosciuta **direttamente ai soci** la

- titolarità del diritto al rimborso, pro quota, delle imposte”;**
- **“circa il soggetto cui materialmente eseguire i rimborsi (...) tenuto conto della compagine sociale delle società di capitali, spesso costituita da un numero considerevole di soci, si ritiene opportuno il conferimento di una delega alla riscossione ad uno di essi o ad un terzo, al fine di evitare l'erogazione del rimborso a ciascun socio in proporzione alle quote sociali”.**

In alternativa a quanto sopra, sempre secondo l'Agenzia delle entrate, i soci titolari del diritto del rimborso potrebbero delegare all'incasso anche lo stesso ex liquidatore *“previa comunicazione della predetta delega al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate”*.

L'[articolo 5 D.M. 26.02.1992](#) individua fra le **condizioni per accedere al rimborso** del credito Iva l'indicazione del credito nel **bilancio finale di liquidazione**.

Tuttavia, va rammentato che il D.M. in questione costituisce attuazione del D.L. 47/1992, che **non è stato convertito in legge**.

Si è posto, pertanto, il problema di valutare le conseguenze derivanti dall'omissione di tale indicazione, in relazione al quale la **Corte di Cassazione** ha più volte affermato che **l'omessa indicazione del credito fra le poste attive del bilancio finale di liquidazione non è di ostacolo al rimborso** da parte dell'Agenzia delle entrate.

Da ultimo, la Suprema Corte, con **sentenza n. 9192/2016**, ha specificato che: *“va premesso che il credito d'imposta non sorge al momento della sua esposizione nella dichiarazione annuale, poiché, la fonte degli obblighi tributari, a norma dell'articolo 1 del decreto Iva, è costituita unicamente dal coinvolgimento del contribuente in una delle operazioni imponibili considerate da tale disposizione. Ne consegue che la sussistenza di detto credito in capo al contribuente non può essere negata solo perché esso non sia stato indicato nella dichiarazione annuale o nel bilancio di esercizio o bilancio finale di liquidazione, in quanto anteriormente ceduto a terzi (Cass. 10808/2012). Ne deriva che il credito di una società posta in liquidazione, relativo al rimborso dell'imposta richiesto a norma dell'articolo 30 del decreto Iva all'atto della dichiarazione fiscale dell'ultimo anno di attività, non è condizionato dall'esposizione del credito stesso nel bilancio finale della società, anche se assente per essere stato quel credito ceduto. Infatti l'efficacia probatoria dei libri sociali, derivante dalla normativa pubblicistica, attiene ai rapporti di debito e credito inerenti all'esercizio dell'impresa, mentre la contabilità Iva, pur non avendo alcuna efficacia probatoria in tali rapporti, documenta comunque il debito fiscale, rendendone possibile il controllo da parte dell'amministrazione finanziaria (Cass. 13345/2012). Dunque, il fisco, in presenza dei detti adempimenti Iva, non può sottrarsi al rimborso, con effetto liberatorio, nei confronti della società cedente, alla luce dell'articolo 1264 cod. civ., in mancanza di notifica al debitore ceduto della cessione del credito relativo al rimborso, e quindi anche di accettazione della cessione”*.

IMPOSTE SUL REDDITO

Non riqualificabile in cessione di terreno edificabile la vendita del fabbricato poi demolito

di Angelo Ginex

Seminario di specializzazione

I CONFERIMENTI DI PARTECIPAZIONE NEL 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

In tema di **imposte sui redditi**, la cessione di un **fabbricato** non può essere **riqualificata** in cessione di **terreno edificabile** per il sol fatto che prima di tale vendita l'acquirente abbia manifestato l'intenzione di demolire il fabbricato e costruire un complesso residenziale. Conseguentemente, non è possibile porre a carico del **venditore** di detto fabbricato una (affermata) **plusvalenza** anche solo commisurata all'ulteriore **capacità edificatoria** non (ancora) sviluppata.

Sono queste le conclusioni rassegnate dalla **Corte di Cassazione** con **ordinanza n. 16374, depositata ieri 10 giugno**.

La vicenda in esame prende le mosse dalla **compravendita** di un **fabbricato**, che era stata preceduta dalla presentazione da parte dell'acquirente di una dichiarazione di inizio attività finalizzata alla **demolizione** dello stesso e alla **successiva costruzione** di un complesso residenziale. Ritenendo di essere in presenza di una vendita di **terreno edificabile** e, quindi, di dover assoggettare a tassazione separata la relativa plusvalenza, l'Amministrazione finanziaria notificava ai **venditori** di detto fabbricato due **avvisi di accertamento** con cui riprendeva a tassazione tale plusvalenza, determinata ai sensi dell'[articolo 68, commi 1 e 2, Tuir](#).

In seguito alla notifica di detti avvisi, i venditori proponevano **ricorso** dinanzi alla competente Commissione tributaria provinciale, la quale rilevava la violazione degli [articoli 1, 2 e 3 L. 212/2000](#) poiché il Comune aveva applicato in maniera retroattiva l'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#), trattandosi di norma entrata in vigore **successivamente** all'atto di compravendita del fabbricato. Seguiva atto di appello da parte dell'Agenzia delle entrate, che veniva **accolto** dalla Commissione tributaria regionale.

Pertanto, i venditori proponevano **ricorso in Cassazione** deducendo, tra gli altri motivi, la **violazione e falsa applicazione** dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\) Tuir](#) e dell'[articolo 36, comma](#)

2, D.L. 223/2006.

In particolare, questi sostenevano che l'Agenzia delle Entrate avesse errato nel riqualificare l'oggetto della compravendita da fabbricato ad area edificabile per il solo fatto che prima della compravendita era stata presentata una D.I.A aente ad oggetto la demolizione dell'immobile esistente e la costruzione di un edificio residenziale. Era invece da ritenere corretto quanto affermato dai giudici di primo grado in relazione alla **inapplicabilità**, al caso di specie, dell'[articolo 67, comma 1, lett. b, Tuir](#) e dell'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#), atteso che la presentazione della D.I.A. per la demolizione della villetta e la costruzione di un nuovo edificio non poteva far ritenere che oggetto della cessione fosse un'area edificabile: **la previsione del comportamento dell'acquirente non poteva assurgere a condotta sufficiente a variare la natura del bene ceduto.**

Infine, dal momento che la cessione del fabbricato era avvenuta **oltre cinque anni dopo l'acquisto**, non poteva applicarsi la [lett. b\) dell'articolo 67](#) citato, né l'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#), per le stesse conclusioni addotte in primo grado.

Ebbene, la Corte di Cassazione ha ritenuto ammissibili le suddette doglianze rammentando, preliminarmente, che l'[articolo 67 Tuir](#) **non è applicabile alle cessioni aenti ad oggetto un terreno sul quale sorge già un fabbricato, dovendosi applicare, invece, solo ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.**

Infatti, **l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti**, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso di specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale (cfr. *ex multis* [Cass. ord. 12.04.2019, n. 10393](#); [Cass. ord. 6.09.2019, n. 22409](#)).

Sul punto, la Corte di Cassazione ha affermato testualmente che: **«non è quindi possibile porre a carico del venditore dell'edificio sorto sul terreno (già) edificabile una (affermata) plusvalenza anche solo commisurata all'ulteriore capacità edificatoria non (ancora) sviluppata**, perché si tratterebbe di porre su un soggetto diverso (il venditore) una tassazione che il legislatore ha già fissato in capo al compratore. Né si deve pensare che in tal modo il venditore si sottragga ai propri obblighi fiscali: infatti, nel prezzo di cessione dell'edificio, come nella rendita catastale, è computata anche la capacità edificatoria inespressa».

Peraltro, a tale orientamento della Suprema Corte si è altresì **uniformata, di recente, la stessa Agenzia delle Entrate che, con circolare n. 23/E/2020** ha escluso che, ai fini della tassazione delle plusvalenze, la cessione di un edificio possa essere riqualificata come cessione del terreno edificabile e che, in particolare, **elementi di fatto come l'avvenuto rilascio del permesso di demolizione e di ricostruzione non possono qualificare la cessione di un fabbricato come una cessione di terreno, con conseguente tassazione della plusvalenza.**

Sulla scorta delle suesposte argomentazioni, dunque, i Giudici di vertice hanno cassato la sentenza impugnata e **accolto gli originari ricorsi dei contribuenti**, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto.

VIAGGI E TEMPO LIBERO

Il Sentiero Incantato del Buffaure

di Stefania Pompigna – Digital Assistant

Il Sentiero Incantato del Buffaure si trova sul **Gruppo del Catinaccio a 2050 metri**, esattamente a **Pozza, Val di Fassa (Trento)**, un piccolo paese con un paesaggio meraviglioso sulle cime dolomitiche **Undici e Dodici**.

Il percorso è semplice ed è perfetto per le famiglie, i bambini si divertiranno alla scoperta di storie, tradizioni e **leggende ladine**. Non è accessibile con nessun tipo di passeggiino, nemmeno quello da montagna e per i bimbi piccoli è necessario attrezzarsi con marsupio o zaino porta bimbo.

È raggiungibile con la **cabinovia da Pozza di Fassa** e fa parte del **Regno del Salvan**, parco tematico delle **Dolomiti**. Ed è proprio Salvan, un personaggio dalla lunga e folta barba che ti guiderà in ogni **tappa del viaggio**.

Durante il percorso ti imbatterai in personaggi buoni e cattivi come incantevoli fate, irritanti streghe e bizzarri personaggi. Potrai conoscere **San Nicolò** e incontrerai i cattivi **Krampus** e se la fortuna sarà dalla tua parte avrai la possibilità di vedere **Re Laurino**.

Scopriamo insieme il Sentiero Incantato nelle sue **7 tappe magiche**.

1. **Lago stregato**, vivono creature femminili misteriose: le Vivane belle e gentili, le Strie e le Bregostane brutte e cattive che bisogna sconfiggere con la pompa ad acqua.
2. **Notte magica**, bisogna superare un percorso per non essere catturati dai Krampus (diavoli) gli aiutanti cattivi di San Nicolò.
3. **Parole magiche**, incontrerai due personaggi fassani (abitanti di Fassa) e dovrà scoprire una frase misteriosa sostituendo ai disegni le lettere per svelare la frase scritta in lingua ladina.
4. **Regno incantato**, qui bisogna scoprire dove si nasconde Re Laurino. Il Re viveva con sua figlia Ladina e amava curare il suo giardino di rose. Un giorno, il principe del Latemàr, entrò nel regno incuriosito dalla bellezza delle rose, vide Ladina e si innamorò. I due innamorati scapparono insieme e il Re Laurino preso dalla disperazione, maledisse i fiori del giardino ordinando di non crescere più né di giorno né di notte non considerando l'alba e il tramonto. Ed è per questo che all'alba e al tramonto le montagne si colorano di rosso rievocando le rose di questa antica leggenda.
5. **Maschere**, ti imbatterai in personaggi particolari con strane maschere e abiti inconsueti, burloni e pronti a fare scherzi soprattutto alle donne. Attenzione però,

perché tra di loro potresti incontrare anche maschere cattive e irruente.

6. **Abitanti misteriosi**, la gente della Val di Fassa ha dei soprannomi poco conosciuti e per i quali resta un mistero il loro significato, bisogna indovinare i nomi e trovare l'oggetto misterioso
7. **Volo nel tempo**, nell'ultima tappa del Sentiero Incantato del Buffaure, i protagonisti sono i contadini in cui bisognerà affrontare una prova di coraggio saltando nel fieno.

Porterai i tuoi bambini alla scoperta di questo magico sentiero? Fammelo sapere nei commenti.



MontagneTop.it

INTINERARI IN MONTAGNA E NON SOLO

ESPLORA IL SITO