

## EDITORIALI

### **Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 16 novembre**

di Laura Mazzola



L'ottavo appuntamento di **Adempimenti In Diretta** è iniziato, come di consueto, con la sessione **"aggiornamento"**, nell'ambito della quale sono state richiamate le novità, relative alla normativa, alla prassi e alla giurisprudenza, della **scorsa settimana**.

La sessione **"caso operativo"** è stata poi dedicata all'**utilizzo delle perdite fiscali da parte delle società di capitali**, mentre nell'ambito della sessione **"scadenzario"** è stata analizzata, in particolare, l'**opzione per la cedolare secca**.

Durante la sessione **"adempimenti in pratica"**, rubrica curata da **TeamSystem**, sono state date indicazioni in merito a come **gestire gli obblighi antiriciclaggio con TS Studio**.

Sono arrivati diversi **quesiti**; ne ho selezionati alcuni, ritenuti **più interessanti**, da pubblicare oggi nella **top 10** con le **relative risposte**.

Sul **podio** ci sono:

**3. EFFETTI SUL REDDITO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA**

**2. PROROGA CONTRATTO CON CEDOLARE SECCA**

**1. CONTRATTO DI LOCAZIONE SOTTOSCRITTO DA UN SOLO PROPRIETARIO**

**# 10**

## Registrazione contratto di comodato

**Come posso procedere alla registrazione di un contratto di comodato?**

**B.L.**

Per registrare il contratto di comodato occorre presentare, presso qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia e la ricevuta del pagamento di 200 euro per l'imposta di registro effettuato con modello F24.

Oltre all'imposta di registro, per i contratti in forma scritta è dovuta l'imposta di bollo, che si assolve con i contrassegni telematici aventi data di emissione non successiva alla data di stipula.

L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

**# 9**

## Cedolare secca per contratti brevi

**La cedolare secca può essere applicata anche a contratti inferiori a trenta giorni?**

**B.C.**

Il D.L. 50/2017 ha introdotto la possibilità di optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi di contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni.

La nuova disposizione si applica anche ai contratti di sublocazione e a quelli sottoscritti dal comodatario che concede a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso.

**# 8**

## Sconto in fattura: decorrenza visto di conformità

**Fattura per lavori di ristrutturazione edilizia con sconto in fattura emessa e pagata prima del 12/11, ma comunicazione di opzione su piattaforma web non effettuata a tal data: occorre adeguarsi a dettami del D.L. 157/2021?**

## S. SNC

Il Decreto Antifrode (D.L. 157/2021) estende l'obbligo del visto di conformità per tutti i *bonus* edilizi, qualora non siano utilizzati in detrazione dai contribuenti.

Le opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura, oltre al visto di conformità di un soggetto abilitato, devono essere accompagnate dall'asseverazione tecnica di congruità dei prezzi, secondo i prezzi già in uso o i valori massimi che saranno stabiliti dal Ministero della Transizione ecologica.

Il nuovo obbligo entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione del Decreto in Gazzetta ufficiale.

Resta il dubbio, come nel caso di specie, se tale obbligo valga anche con riferimento ai crediti ceduti o alle prestazioni fatturate con sconto e non ancora comunicate all'Agenzia delle entrate.

Si confida, pertanto, in un chiarimento da parte dell'Amministrazione finanziaria.

## # 7

### Modello Redditi: domanda contributo a fondo perduto perequativo

***Per la domanda del contributo fondo perduto perequativo è assolutamente vincolante l'aver presentato la dichiarazione entro il 30.9.21?***

**O.M.**

---

La risposta è positiva.

Il Decreto Sostegni-*bis* (D.L. 73/2021), all'articolo 1, comma 24, ha disposto quale vincolo per poter presentare **domanda** l'invio del modello Redditi entro la **scadenza del 10 settembre**, in luogo del termine ordinario del 30 novembre.

Con comunicato stampa diramato il 6 settembre, il Ministero dell'Economia ha annunciato la proroga al 30 settembre 2021.

Tale scadenza è stata ricordata anche dal Decreto attuativo del fondo perduto perequativo, firmato in data 12 novembre.

## # 6

### **Modello SC: indicazione perdite**

---

***Nella dichiarazione fiscale dove devono essere indicate le perdite fiscali residue e quelle utilizzate?***

**S.R.**

Nel modello Redditi SC 2021, relativo al periodo di imposta 2020, le perdite fiscali devono essere indicate nel quadro RS.

Nello specifico, nel rigo RS44 devono essere indicate le perdite da utilizzare in misura limitata, ovvero quelle *ex articolo 84, comma 1, Tuir*, mentre nel rigo RS45 devono essere indicate quelle in misura piena (*start up*), ai sensi dell'articolo 84, comma 2, Tuir.

## # 5

### **Integrativa: immodificabilità utilizzo perdite fiscali**

---

***È possibile modificare la scelta di utilizzo delle perdite fiscali con una integrativa?***

**P.M.**

La Corte di Cassazione, con le sentenze n. 5105/2019 e n. 16977/2019, ha affermato che non è possibile rettificare una dichiarazione integrativa con la finalità di modificare la scelta relativa all'utilizzo delle perdite fiscali, in quanto tale scelta rappresenta una dichiarazione di volontà.

Si ritiene, dunque, che, implicitamente la Suprema Corte abbia ammesso che l'utilizzo delle perdite fiscali non rappresenta un obbligo ma una facoltà.

## #4

### **Cedolare secca: opzione per C/1**

---

***Abbiamo visto che è possibile optare per la cedolare secca solo nel caso di immobili abitativi e relative pertinenze. Ma la cedolare secca non vale anche per i negozi?***

**R.T.**

L'opzione per la cedolare secca poteva essere effettuata anche per i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati, però, solo nel 2019.

I locali commerciali dovevano essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze.

## # 3

### **Effetti sul reddito opzione per cedolare secca**

---

***Nell'ambito dell'approfondimento in merito alla cedolare secca si è detto che occorre verificare gli effetti sul reddito. In che senso?***

**S.V.**

---

Nell'ipotesi dell'opzione per il regime della cedolare secca il contribuente deve tener conto che il reddito collegato è escluso dal reddito complessivo.

Inoltre, sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare secca non possono essere fatti valere oneri deducibili e spese detraibili, nemmeno le detrazioni collegate ai carichi di famiglia.

## # 2

### **Proroga contratto con cedolare secca**

---

***La proroga del contratto con cedolare secca può essere effettuata tacitamente?***

**L.N.**

---

In caso di **proroga** del contratto con cedolare secca, è necessario sempre confermare l'opzione contestualmente alla comunicazione di proroga, da effettuare entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

Vale a dire che, se il contratto è scaduto il 31 ottobre 2021, abbiamo tempo fino al 30 novembre per poter procedere alla proroga del contratto con cedolare secca.

# 1

## Contratto di locazione sottoscritto da un solo proprietario

*In caso di immobile intestato a più persone è possibile intestare il contratto di locazione solo ad un proprietario? in questo caso è quest'ultimo che dichiara tutto l'importo?*

### E. SRL

Qualora i proprietari di un immobile siano più di uno, come nella fattispecie, ciascuno di essi ha pari poteri gestori.

Ne discende che, anche solo uno dei proprietari può, con il consenso degli altri, gestire l'immobile negli interessi di tutti; pertanto, ognuno può sottoscrivere il contratto di locazione, quale atto di ordinaria amministrazione.

In merito, invece, alla dichiarazione dei redditi fondiari collegati, occorre fare riferimento al principio di "contitolarità", il quale prevede l'obbligo di ripartire l'importo imponibile in base alla quota percentuale di proprietà di ciascuno.

Infatti, l'articolo 26, comma 2, Tuir, afferma "*Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto*".

Dal canto suo l'Agenzia delle entrate, con la circolare 20/E/2012, ha affermato che "*Nel caso di un immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti che, pertanto, è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile*".

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



# COMMUNITY