

## EDITORIALI

---

di **Laura Mazzola**



Il **decimo 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 prassi e alla giurisprudenza, della **scorsa settimana**.

La sessione **“caso operativo”** è stata poi dedicata alla **deducibilità delle spese di manutenzione**, mentre nell’ambito della sessione **“scadenziario”** è stato dato ampio spazio ai **principi fondamentali dell’Imu**. In particolare, sono stati approfonditi l’**ambito soggettivo**, l’**ambito oggettivo**, la **determinazione della base imponibile** e dell’**imposta dovuta a saldo**.

Infine, nella sessione **“adempimenti in pratica”** è stata analizzata la **gestione dei contratti di locazione con TS Studio**.

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

Sul **podio** ci sono:

**3. IMPOSTE ANTICIPATE PER SPESE DI MANUTENZIONE**

**2. IMU: COMODATO TRA PARENTI DI SECONDO GRADO**

**1. IMU: SOTTOSCRIZIONE PRELIMINARE DI ACQUISTO**

**# 10**

**Deducibilità Imu professionisti**

---

***L'Imu pagata da un libero professionista, sull'immobile adibito a studio, è deducibile dal suo reddito?***

**G.L.**

---

L'Imu pagata dai professionisti sugli immobili strumentali per destinazione, ossia utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di lavoro autonomo a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza, è deducibile al 60 per cento, come previsto dall'articolo unico, comma 773, L. 190/2016.

Ne consegue che l'Imu relativa alle altre tipologie di immobili risulta essere indeducibile ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap.

**# 9**

**Acconti Irpef e Inps: passaggio da forfettario**

---

***Un cliente pensionato ha aperto partita Iva per attività professionale in regime forfettario. Nel 2020 ha conseguito un reddito da pensione superiore a 30.000 euro; quindi, dal 2021 non rientra più nel regime agevolativo. In merito all'imposta sostitutiva e ai contributi Inps, chiedo se sia corretto non aver versato gli acconti.***

**E.C.**

---

Per la determinazione degli acconti dell'imposta sostitutiva, nell'ambito del regime forfettario, è possibile utilizzare il cosiddetto metodo previsionale, così come avviene ordinariamente per i debiti Irpef.

Pertanto, il contribuente che nell'anno d'imposta 2021 è uscito dal regime citato per entrare in quello ordinario, è da considerare esonerato dal calcolo e dal versamento degli acconti riferibili sia all'imposta sostitutiva sia all'Irpef ordinaria, in considerazione dell'assenza di un riferimento storico.

Qualora il primo e/o secondo acconto dell'imposta sostitutiva fossero comunque versati è possibile provvedere al loro "recupero" attraverso la compilazione del rigo RN38, colonna 4, del modello Redditi.

Diverso, invece, è il caso dei contributi Inps: essi, infatti, dovevano comunque essere versati.

**# 8**

**Imu: diritto di abitazione del coniuge superstite su immobile A/8**

---

***La coniuge superstite vive nell'immobile, "prima casa", ereditato dal marito defunto. L'Imu del***

***fabbricato di lusso (A/8) deve essere pagata da tutti i comproprietari con aliquota ridotta "prima casa"? Tutti gli eredi sono tenuti ad indicare nella loro dichiarazione dei redditi la quota di proprietà dell'immobile?***

**A.B.**

---

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione; pertanto, il soggetto passivo Imu rimane la moglie del defunto.

Inoltre, l'indicazione dell'immobile all'interno della dichiarazione dei redditi (quadro RB o B, rispettivamente nel caso di modello Redditi o di modello 730) deve essere effettuata dalla contribuente (moglie).

## **# 7**

### **Imu: locazione di box pertinenziale**

---

***Un nostro cliente sta per acquistare un box auto che diverrà la seconda pertinenza dell'abitazione principale (esente da Imu). La prima pertinenza è un locale C/2. Dopo l'acquisto vorrebbe locare il box. In questo caso perde l'esenzione?***

**N.M.**

---

In caso di locazione dell'immobile C/6 questo non può più considerarsi pertinenza dell'abitazione principale, in quanto non risulta a suo servizio.

Di conseguenza, sul box auto è dovuta l'Imu.

L'esenzione continua a permanere, invece, sull'abitazione e sull'altra pertinenza non locata.

## **# 6**

### **Imu: detrazione abitazione principale**

---

***Se l'abitazione è cointestata al 50% ad una coppia convivente, non legata dal vincolo del matrimonio, la detrazione di 200 euro va ugualmente divisa in due, oppure spetta ad entrambi per intero?***

**P.V.**

---

La detrazione base di 200 euro prescinde dall'esistenza di vincoli familiari tra i comproprietari, alla sola condizione che i contitolari stessi utilizzino la casa come abitazione principale.

Nel caso specifico, la detrazione deve essere suddivisa a metà? fra i due contitolari

dell'immobile.

## # 5

### **Imu: diritto di abitazione**

---

***Padre e figlio abitano in un appartamento di proprietà al 50% del padre e al 50% dei tre figli (a seguito di successione). Quali sono i soggetti passivi Imu? Se tutti e quattro sono soggetti passivi, come occorre suddividere il dovuto?***

**P.M.**

---

Nel caso prospettato occorre rammentare che, in via generale, il soggetto passivo di imposta è il titolare del diritto reale di abitazione, se effettivamente esercitato dal coniuge superstite e a condizione che sia riferibile all'immobile adibita a residenza e dimora abituale.

Ne discende che nessun adempimento competerebbe, quindi, agli altri soggetti, in quanto gli obblighi fiscali ricadono totalmente sul coniuge superstite.

Pertanto, il soggetto passivo Imu è il padre.

## #4

### **Deducibilità costi autoveicoli per dipendenti**

---

***In quale misura gli autoveicoli assegnati ai dipendenti partecipano al calcolo del plafond di deducibilità delle spese di manutenzione?***

**D.P.**

---

Gli autoveicoli assegnati ai dipendenti partecipano nella misura in cui viene operata la deduzione dei costi, ai sensi dell'articolo 164, comma 1 lett. b-bis), del Tuir, ossia nella misura del 70 per cento.

## # 3

### **Imposte anticipate per spese di manutenzione**

---

***È obbligatorio stanziare le imposte anticipate in relazione alla disciplina delle spese di manutenzione?***

**M.A.**

---

Come previsto dall'Oic 25, par. 41, le attività per imposte anticipate sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

La ragionevole certezza è comprovata quando:

- esiste una proiezione dei risultati fiscali della società (pianificazione fiscale) per un periodo di tempo ragionevole, da cui si evince l'esistenza, negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze che si annulleranno; e/o
- negli esercizi in cui si prevede l'annullamento della differenza temporanea deducibile, vi sono sufficienti differenze temporanee imponibili di cui si presume l'annullamento.

Alla luce di quanto sopra, non si tratta di un obbligo ma di una facoltà, subordinata alla presenza delle condizioni indicate.

## # 2

### **Imu: comodato tra parenti di secondo grado**

---

***In caso di contratto di comodato tra nonno e nipote, il proprietario ha diritto ad una riduzione d'imposta?***

**R.G.**

---

Ai fini della riduzione di base imponibile al 50 per cento, occorre che il contratto di comodato d'uso gratuito possieda dei requisiti previsti dall'articolo unico, comma 747, lett. c), della L. 160/2019.

In particolare:

- il contratto deve essere registrato;
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del comodatario, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Occorre però che il contratto di comodato sia sottoscritto da parenti di primo grado in linea retta.

Nella fattispecie i soggetti sono parenti in linea retta di secondo grado; pertanto, il nonno non ha diritto alla riduzione della base imponibile Imu.

## # 1

## **Imu: sottoscrizione preliminare di acquisto**

***Un mio cliente ha sottoscritto un preliminare di acquisto di un immobile che sarà adibito a prima casa. Deve versare l'Imu?***

***E.M.***

La risposta è negativa.

Il soggetto passivo dell'Imu, in generale, è colui che ha il possesso dell'immobile (proprietà o diritto reale di godimento), ai sensi dell'articolo 1, comma 740, della L. 160/2019.

La sottoscrizione di un preliminare di vendita non comporta alcun passaggio di proprietà o di diritto reale di godimento.

Pertanto, il tributo deve essere pagato dal futuro cedente fino al momento della stipula dell'atto di cessione dell'immobile.

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

