

Edizione di venerdì 18 Febbraio 2022

PROFESSIONISTI

TeamSystem, Euroconference e Forbes insieme per premiare le 100 migliori eccellenze tra commercialisti e consulenti del lavoro
di **TeamSystem**

EDITORIALI

Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 15 febbraio
di **Laura Mazzola**

AGEVOLAZIONI

Il credito d'imposta affitti 2022 per le attività turistiche
di **Alessandro Carlesimo**

IMPOSTE SUL REDDITO

Acquisto di partecipazioni e indennizzo da clausole di garanzia
di **Fabio Landuzzi**

IMPOSTE SUL REDDITO

Cessione di baracca non riqualificabile in cessione di terreno edificabile
di **Angelo Ginex**

VIAGGI E TEMPO LIBERO

Panaraida a Santa Cristina in Val Gardena
di **Stefania Pompigna – Digital Assistant**

PROFESSIONISTI

TeamSystem, Euroconference e Forbes insieme per premiare le 100 migliori eccellenze tra commercialisti e consulenti del lavoro di TeamSystem



TeamSystem ed Euroconference, in collaborazione con Forbes, hanno lanciato l'iniziativa **100 Best in Class** con l'obiettivo di premiare le 100 migliori eccellenze italiane tra i commercialisti e i consulenti del lavoro.

Il nostro Paese, come confermato dai dati relativi all'andamento del Pil, si è finalmente incanalato in un *trend* di crescita, confermato dai dati relativi al quarto trimestre 2021, che mostrano una crescita rispetto al quarto trimestre 2020 del 6,4% a conferma di un aumento costante.

Affinché la crescita non sia temporanea ma possa rappresentare una base solida è necessario che le aziende siano costantemente e sapientemente consigliate e accompagnate in tale percorso.

È per questo che **Euroconference** e **TeamSystem**, con il supporto di Forbes Italia, hanno deciso di premiare i professionisti che hanno occupato e occuperanno un ruolo di protagonisti in questa sorta di *New Deal*.

"100 Best in Class" è l'iniziativa volta a promuovere le 100 eccellenze italiane tra commercialisti e consulenti del lavoro.

"I professionisti giocheranno un ruolo fondamentale in questa importante fase di cambiamento supportando le aziende e rendendosi propulsore della ripresa economica" conferma **Giuseppe Busacca**, general manager BU professional di TeamSystem. "L'iniziativa Best in Class ha l'obiettivo di sottolineare ancora una volta la loro importanza, valorizzando le eccellenze che possono diventare sempre più un tassello strategico della crescita del Sistema Paese".

"100 Best in Class" rappresenta altresì uno stimolo per mettersi sempre più in gioco a supporto

al Sistema Paese in questo momento nevralgico e molto probabilmente irripetibile, infatti, la crescita è sostenuta da ingenti fondi messi a disposizione da parte dell'Unione Europea e recepiti dal nostro Governo attraverso il PNRR.

A questo deve aggiungersi un cambio di prospettiva dovuto alla crisi pandemica che ha investito l'economia a livello mondiale e che ha portato a forti e bruschi cambiamenti nel modo di concepire il lavoro, passando da un sistema basato sulla "staticità" a uno incentrato sulla "fluidità" e sulla possibilità di lavorare anche da casa.

E in questo intreccio di novità è giusto premiare chi meglio si è riuscito ad adattare. *"Crediamo sia importante dare visibilità a chi si è distinto nella propria professione"* si legge sul sito ufficiale di TeamSystem, dove si possono visionare le regole per la candidatura e i componenti della giuria.

Le categorie Best in Class

Le categorie "Best in class" all'interno delle quali i commercialisti e i consulenti del lavoro verranno selezionati sono le seguenti:

- **Competenza:** verranno selezionati gli Studi che hanno segnato le migliori *performance* in termini di crescita rispetto all'anno della propria costituzione, valutata in ragione degli ambiti disciplinari coperti e delle competenze.
- **Crescita:** verranno selezionati gli Studi che hanno registrato il miglior *trend* in termini di aumento del proprio volume di *business*.
- **Innovazione Digitale:** verranno selezionati gli Studi che hanno interpretato in modo ottimale e completo l'innovazione digitale, sia al loro interno sia nella collaborazione con i propri clienti.
- **Valore economico e sviluppo di business:** verranno selezionati gli Studi che hanno creato maggiore valore economico e sviluppo del business per i propri clienti accompagnandoli nel loro percorso di crescita.

[A questo link, il form per inviare la propria candidatura.](#)

EDITORIALI

Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 15 febbraio

di **Laura Mazzola**



Il **diciottesimo 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 dell’**ultima settimana**.

La sessione “**caso operativo**” è stata poi dedicata alla **dichiarazione annuale Iva**, mentre nell’ambito della sessione “**scadenziario**”, dopo aver evidenziato le **principali scadenze del 16 febbraio**, sono stati approfonditi i principali requisiti e i meccanismi collegati all’**assegno unico e universale**.

Infine, nella sessione “**adempimenti in pratica**” è stata esaminata la **redazione della dichiarazione annuale Iva con TS Studio**.

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

Sul **podio** ci sono:

3. VERSAMENTO IVA ALLA SCADENZA DELLE IMPOSTE

2. FORFETARIO: RICEZIONE FATTURA DA INTEGRARE

1. AUU: DOMANDA PRESENTATA DAL FIGLIO MAGGIORENNE

10

AUU: compimento 21 anni di età

Se un figlio compie 21 anni nel corso del 2022, l'assegno spetta fino al mese di compimento del 21 anni? Bisogna fare qualche comunicazione all'Inps?

G.V.

L'articolo 2, comma 1 lett. b), del D.Lgs. 230/2021 prevede che l'assegno unico e universale spetti a tutti i figli minorenni e, in alcuni casi, anche ai maggiorenni ma solo "fino al compimento dei 21 anni di età".

Ne consegue che, in base anche ai dati indicati all'interno del modello, al compimento dei 21 anni il diritto decade.

9

AUU: domanda senza Isee

Possiamo presentare una domanda di assegno unico universale senza Isee? L'Isee verrà inviato successivamente.

E.F.

La domanda di assegno unico e universale può essere effettuata anche senza Isee.

Nell'ipotesi di successiva elaborazione dell'Isee, gli importi già erogati saranno ricalcolati in base all'indicatore.

Non è indispensabile allegare l'Isee alla domanda, in quanto sarà direttamente l'Inps a incrociare i dati.

8

AUU: acquisto immobile 2021

L'acquisto dell'immobile nel corso dell'anno 2021 concorre all'interno dell'Isee 2022?

A.G.

In generale tale immobile non deve essere indicato, in quanto gli immobili da inserire nell'Isee

2022 sono quelli posseduti al 31 dicembre del secondo anno solare antecedente (2020).

Se, però, l'immobile rappresenta l'abitazione del nucleo familiare, occorre indicarlo all'interno del quadro della Dsu.

7

AUU: genitori non sposati

Nel caso di genitori non sposati, ma solo conviventi, l'assegno unico può essere sempre richiesto da uno solo dei due genitori?

ST. C. SRL

Nell'ipotesi di coppie di genitori non sposate ma conviventi, occorre presentare la domanda all'Inps esprimendo il consenso relativo alla modalità di pagamento dell'importo spettante: 50 per cento in capo ad entrambi i genitori o interamente in capo al richiedente.

Diverso, invece, è il caso di genitori non conviventi.

Infatti, in generale, il genitore non convivente che abbia riconosciuto il figlio, ai soli fini dell'ottenimento di tali prestazioni, si considera facente parte del nucleo familiare dei figli.

Vi sono, però, delle eccezioni nelle seguenti ipotesi:

- il genitore è coniugato con una persona diversa dall'altro genitore;
- il genitore ha figli con una persona diversa dall'altro genitore;
- se è presente un provvedimento del giudice che obbliga a versare assegni per il mantenimento dei figli;
- se è presente un provvedimento di allontanamento dalla residenza o esclusione della potestà genitoriale;
- se è presente un provvedimento di allontanamento dalla residenza o esclusione della potestà genitoriale;
- se è presente una certificazione di “*estraneità in termini di rapporti affettivi ed economici*”.

6

Contributi Inps eccedenti il minimale: calcolo

Come vanno calcolati i contributi Inps 2022 eccedenti il minimale?

L.L.

Per la quota di reddito compresa tra 16.243,01 e 48.279,00 euro, sono dovuti contributi pari:

- per gli artigiani, al 24 per cento, ad eccezione dei coadiuvanti – coadiutori di età inferiore ai 21 anni, per i quali sono dovuti contributi pari al 22,80 per cento;
- per i commercianti, al 25 per cento, ad eccezione dei coadiuvanti – coadiutori di età inferiore ai 21 anni, per i quali sono dovuti contributi pari al 23,28 per cento.

Per la quota di reddito compresa tra 48.279,01 e 80.465,00 euro, sono dovuti contributi pari:

- per gli artigiani, al 25 per cento, ad eccezione dei coadiuvanti – coadiutori di età inferiore ai 21 anni, per i quali sono dovuti contributi pari al 23,80 per cento;
- per i commercianti, al 25,48 per cento, ad eccezione dei coadiuvanti – coadiutori di età inferiore ai 21 anni, per i quali sono dovuti contributi pari al 24,28 per cento.

Inoltre, solo per i lavoratori privi di anzianità contributiva al 31 dicembre 1995, iscritti con decorrenza primo gennaio 1996 o che possono far valere anzianità contributiva a tale data, il massimale annuo è pari a 105.014,00 euro.

5

Impegno cumulativo

Il mandato professionale può fungere da impegno cumulativo?

R.T.

L'articolo 3, comma 6-bis, D.P.R. 322/1998, afferma che l'impegno, nell'ipotesi di mandato professionale, si intende conferito per la durata indicata nell'impegno stesso e, comunque, fino al 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui è stato rilasciato.

Pertanto, il mandato professionale può fungere da impegno per tre anni e secondo quanto dettagliato nel mandato stesso.

#4

Detrazione Iva: operazioni esenti

Un medico che ha effettuato quasi esclusivamente operazioni esenti può evitare di presentare la dichiarazione annuale Iva?

R.M.

Nella fattispecie il medico è obbligato alla presentazione della dichiarazione annuale Iva in quanto non ha effettuato esclusivamente operazioni esenti.

Il testo del quesito, infatti, riporta la dicitura “quasi esclusivamente”.

Le operazioni non esenti effettuate conferiscono il diritto alla detrazione (con il metodo del pro-rata o della detrazione specifica) e, di conseguenza, al fine di liquidare l'eventuale imposta ammessa in detrazione, è necessario presentare la dichiarazione annuale Iva.

3

Versamento Iva alla scadenza delle imposte

I soggetti che hanno l'esercizio non coincidente con l'anno solare possono versare il saldo Iva congiuntamente alle imposte sui redditi?

L&L S.N.C.

La risposta è affermativa.

Infatti, anche i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare possono avvalersi del differimento del versamento dell'Iva versando l'imposta entro il 30 giugno, a prescindere dai diversi termini di versamento delle imposte sui redditi.

Ne discende che tali soggetti devono tener conto dei termini di versamento previsti dall'articolo 17, comma 1 primo periodo, del D.P.R. 435/2001.

2

Forfetario: ricezione fattura da integrare

Un mio cliente forfetario ha ricevuto una fattura da Booking. Tale fattura deve essere integrata con Iva? Se sì, l'Iva deve essere versata trimestralmente?

A.G.

Le prestazioni di servizi ricevute dal contribuente che opera in regime forfetario, da altro soggetto Iva appartenente ad altro Stato UE, come nella fattispecie, rimangono soggette alle ordinarie regole.

Pertanto, anche in questo caso trovano applicazione la disciplina e le disposizioni previste dagli **articoli 7-ter e seguenti del D.P.R. 633/1972** in ambito Iva.

Nel caso di acquisti di prestazioni di [servizio intra-comunitarie](#), l'Iva deve essere in ogni caso assolta in Italia, come indicato anche dall'Agenzia delle entrate con la circolare 10/E/2016, per le operazioni B2B.

L'Iva deve essere versata entro il 16 del mese successivo al ricevimento della fattura.

1

AUU: domanda presentata dal figlio maggiorenne

Ai fini della richiesta dell'AUU, la domanda può essere presentata direttamente dal figlio maggiorenne?

E.T.

La risposta è positiva.

In particolare, la domanda di assegno unico e universale può essere presentata, a decorrere dal 1° gennaio di ciascun anno, con riferimento al periodo compreso tra il mese di marzo dell'anno di presentazione della domanda e quello di febbraio dell'anno successivo, dai seguenti soggetti richiedenti:

- da uno dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale, a prescindere dalla convivenza con il figlio;
- dal figlio maggiorenne per se stesso;
- dall'affidatario ovvero da un tutore nell'interesse esclusivo del tutelato.

Occorre inoltre rilevare, come indicato all'articolo 3, D.Lgs. 230/2021, e successivamente chiarito anche dall'Inps con il messaggio 4748/2021, che la domanda può essere presentata solo se i soggetti sono in possesso dei requisiti di cittadinanza, residenza e soggiorno, a prescindere dall'appartenenza a una specifica categoria di lavoro.

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

Il credito d'imposta affitti 2022 per le attività turistiche

di **Alessandro Carlesimo**

Master di specializzazione

L'ORGANIZZAZIONE DIGITALE DELLO STUDIO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il Decreto **Sostegni ter** rinnova il tax credit locazioni riconosciuto ai conduttori di **contratti stipulati per l'esercizio di attività turistiche**, con riferimento alle prime mensilità del 2022.

Si ricorda che lo speciale credito d'imposta era stato ultimamente oggetto di estensione ad opera del D.L. 73/2021 (in quell'occasione la misura era stata **prolungata dal 30 aprile al 31 luglio 2021**).

Precisamente, l'[articolo 5 D.L. 4/2022](#), ripropone il bonus in relazione ai canoni delle mensilità **gennaio, febbraio e marzo 2022** versati dalle **imprese operanti nel comparto turistico**, quali strutture alberghiere, termali, agenzie di viaggio, *tour operator*.

Il credito spetta a condizione che **le imprese turistiche abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese dell'anno 2019**.

La verifica deve essere espletata **su base mensile**. Dunque, il bonus può spettare anche con riferimento ad un solo mese agevolato per il quale si è verificato il requisito minimo del dimezzamento degli introiti.

Il parametro da prendere in considerazione per la comparazione del fatturato mensile, confrontato con il corrispondente dato del 2019, è quello dei ricavi delle operazioni che hanno partecipato alle liquidazioni periodiche ([circolare 9/E/2020](#)).

La stessa norma richiama la disciplina contenuta all'[articolo 28 D.L. 34/2020](#).

Pertanto, per i soggetti in parola, l'agevolazione è fruibile **a prescindere dall'ammontare dei ricavi registrati nei periodi precedenti**.

Rientrano nel perimetro agevolativo **i contratti di locazione, di leasing o di concessione di**

immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento di attività di interesse turistico; contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda comprensivi di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento di attività di interesse turistico.

L'entità del credito è determinata **applicando le seguenti percentuali** ai canoni corrisposti:

- 60% nel caso di contratti di locazione;
- 30% nel caso di contratti di servizi a prestazioni;
- 30% nel caso di affitto d'azienda;
- 50% nel caso di affitto d'azienda di strutture turistico ricettive.

Il credito matura in capo all'utilizzatore dell'immobile nel momento in cui avviene il versamento del canone alla controparte.

L'attribuzione effettiva del credito decorre quindi dal giorno successivo al pagamento della mensilità dovuta.

Inoltre, per espressa disposizione normativa, l'agevolazione è riconosciuta nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti nel quadro degli aiuti di Stato a sostegno dell'economia in ragione dell'emergenza da Covid-19.

A questo proposito, **il beneficiario del credito è tenuto a presentare un'apposita autodichiarazione all'Agenzia delle Entrate attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalle Sezioni 3.1. e 3.12 del *Temporary Framework*.**

Modalità, contenuto e termini di presentazione delle autodichiarazioni saranno rese note dall'Agenzia delle Entrate tramite apposito Provvedimento.

Restano ferme le regole di fruizione del credito d'imposta che può essere:

- **utilizzato in compensazione orizzontale;**
- utilizzato a scomputo dalle imposte risultanti dalla **dichiarazione dei redditi** dell'anno di sostenimento della spesa.

Il codice tributo da utilizzare per la compensazione del credito d'imposta spettante per i canoni di locazione, anche a seguito delle successive disposizioni che ne hanno esteso il periodo di applicazione, è il **6920**, così come confermato dalla *Faq Ade* dell'11.06.2021.

La compensazione in F24 del credito **non è soggetta ad alcun limite di quantitativo annuo**, non trovando applicazione le **soglie di cui all'[articolo 1, comma 53, L. 244/2007](#) e [articolo 34 L. 388/2000](#).**

Nei contratti di locazione è inoltre **ammessa la possibilità di cessione del credito al locatore**, *“previa sua accettazione, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone”* ([articolo](#)

[28, comma 5-bis, D.L. 34/2020](#)).

In tale ipotesi, dunque, **il conduttore ottiene uno sconto corrispondente al credito di imposta e versa, al locatore, il canone decurtato del bonus trasferito a quest'ultimo.**

Non risulta invece più possibile la cessione a terzi estranei al rapporto contrattuale, considerato che la legge accordava tale facoltà fino al 31 dicembre 2021 ([articolo 122, comma 1, D.L. 34/2020](#)).

Infine, si ricorda **che il credito non concorre alla formazione della base imponibile rilevante ai fini delle imposte sul reddito e dell'Irap.**

IMPOSTE SUL REDDITO

Acquisto di partecipazioni e indennizzo da clausole di garanzia

di **Fabio Landuzzi**



Nei **contratti di compravendita di partecipazioni** societarie è prassi diffusa la presenza di “**clausole di garanzia**” anche note con il termine anglosassone di “*representations & warranties*”; con esse il cedente **assicura e garantisce** all’acquirente la sussistenza di determinate **caratteristiche** e la **consistenza** delle componenti del patrimonio della società le cui partecipazioni sono trasferite.

Alle clausole di garanzia è di norma collegata la **clausola di indennizzo** con cui le parti regolano la **gestione** e la **soluzione** delle circostanze in cui si possono innescare, appunto, le previsioni delle clausole di garanzia.

Si è soliti distinguere almeno **due grandi tipologie** di garanzie:

1. quelle **legali**, le quali si riferiscono di norma alla stessa **partecipazione** (ad es. la titolarità della loro **proprietà**, l’assenza di **pesi o vincoli** al trasferimento, ecc.) oppure allo **stato giuridico della società** le cui partecipazioni sono cedute;
2. quelle **patrimoniali** (c.d. “*business warranties*”) che riguardano invece il **patrimonio della società** ceduta, come ad esempio: la composizione del patrimonio sociale, l’assenza di **passività inesprese**, l’adempimento regolare alle pregresse **obbligazioni tributarie**, giuslavoristiche, contrattuali, ecc., e quindi la garanzia rispetto ad **eventuali sopravvenienze passive** che dovessero emergere successivamente al trasferimento, ma derivanti da **fatti e circostanze riferibili ad un periodo anteriore**.

La **funzione** delle clausole di garanzia e della clausola di indennizzo è in sostanza quella di **tenere indenne l’acquirente** dagli effetti pregiudizievoli di eventuali **sopravvenienze passive**, minusvalenze, insussistenze dell’attivo, ecc. e quindi indennizzarla **per ogni danno o perdita** che dovessero essere subiti, e che non si sarebbero verificati laddove la **rappresentazione dei fatti** e le **dichiarazioni rese** dal cedente all’atto della compravendita fossero state corrispondenti alla realtà.

Venendo agli **aspetti fiscali** relativi all'insacco delle clausole di garanzie e quindi alla liquidazione dell'indennizzo, **in dottrina** è sostenuta la tesi secondo la quale, a prescindere dalla **qualificazione giuridica o negoziale** di queste clausole, le somme che il cedente dovesse corrispondere all'acquirente a titolo di indennizzo rappresenterebbero una sorta di **rideterminazione a posteriori del valore economico** della società ceduta; in altri termini, la sostanza economica di queste clausole sarebbe quella di **ristabilire**, a seguito di un **sopravvenuto evento negativo**, una corrispondenza tra il **valore economico-patrimoniale** della società ceduta ed il **prezzo corrisposto** dall'acquirente.

Seguendo questo orientamento, le somme in oggetto sarebbero collegate al prezzo originariamente corrisposto, sicché assumerebbero la **natura di aggiustamenti o "differenze di prezzo"**, sia sotto il profilo contabile che sotto quello fiscale.

La **Cassazione**, nella [sentenza n. 17011 del 13.08.2020](#), aveva fornito **una diversa prospettazione**.

Si trattava del caso di un soggetto *las Adopter* (ma questo non fa differenza) che, dopo avere acquisito le partecipazioni in una società poi fusa, a seguito della **definizione di un avviso di accertamento** relativo ad un anno precedente all'acquisto delle partecipazioni, ed averne quindi sostenuto, in prima battuta, il relativo **costo** (fiscalmente **non deducibile**) aveva azionato la **clausola di garanzia** prevista nel contratto di acquisto ed aveva ottenuto dal venditore il **pagamento di una somma a titolo di parziale indennizzo**.

La società lo aveva qualificato come una **posta di natura patrimoniale**, mentre a conto economico era stata rilevata solo la sopravvenienza passiva non coperta dall'indennizzo.

Fiscalmente, secondo la società, **l'indennizzo non doveva** quindi **concorrere alla formazione del reddito** imponibile.

La Cassazione non è invece stata d'accordo e, tra le **motivazioni** della sentenza, vi è che nel caso di specie non si sarebbe dinanzi ad una **clausola di aggiustamento del prezzo**, bensì a una **clausola di garanzia** o di manleva con cui il venditore si assumerebbe uno **specifico impegno verso l'acquirente** delle partecipazioni: ossia, **reintegrare le passività** sopravvenute e riferite alla precedente gestione della società acquisita.

Perciò, una clausola che avrebbe **una funzione di tipo "assicurativo"** così che *"l'obbligazione che ne deriva a carico del cedente è finalizzata a tenere il cessionario indenne degli effetti pregiudizievoli sulla consistenza patrimoniale della società derivanti dal fatto predeterminato"* con l'effetto che: la **sopravvenienza passiva** di natura tributaria **sarebbe comunque non deducibile**, mentre **l'indennizzo** ricevuto **concorrerebbe alla formazione del reddito** imponibile dell'acquirente in quanto **sopravvenienza attiva ex articolo 88, comma 3, Tuir**.

La tesi esposta nella citata sentenza **non può assurgere** però a **soluzione definitiva e assoluta** di questa complessa fattispecie.

Ne è prova anche la diversa soluzione a cui giunge la stessa **Amministrazione Finanziaria** nella risposta all'**istanza di interpello n. 956-2412/2021**, nella quale, accedendo ai principi che erano stati in precedente affermati dalla **Cassazione nella sentenza n. 16963/2014**, avalla la tesi della **natura patrimoniale dell'indennizzo**, quale **rettifica di prezzo** e quindi **riduzione del costo di acquisto della partecipazione**, escludendone la qualificazione a sopravvenienza attiva.

La risposta ha invece ritenuto, destando però **perplessità**, che la somma in questione sarebbe tuttavia **soggetta ad Irap** per via del principio della presa diretta dal conto economico, sebbene questa soluzione appaia assai **distorsiva della natura economica**, oltre che giuridico-formale, della somma stessa.

La fattispecie ha certamente **un'elevata complessità tecnica**, e richiama anche le parti del contratto ad una **attenta formulazione degli accordi** e delle clausole di garanzia e di indennizzo, al fine di agevolare una **migliore qualificazione alla radice delle somme** che dovessero essere corrisposte.

IMPOSTE SUL REDDITO

Cessione di baracca non riqualificabile in cessione di terreno edificabile

di Angelo Ginex



La **Corte di Cassazione**, con **sentenza n. 5174**, depositata ieri **17 febbraio**, è tornata ad occuparsi di una fattispecie che ricorre spesso nella pratica degli **affari immobiliari**.

Si tratta della **cessione a titolo oneroso**, da parte di un soggetto che agisce al di fuori dell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, di un **immobile** da cui ha conseguito un guadagno, che dall'Agenzia delle Entrate viene considerato **plusvalenza tassabile** ai sensi dell'[articolo 67 Tuir](#), previa **riqualificazione dell'atto di cessione del fabbricato come cessione di terreno edificabile**.

Nel caso di specie, il contribuente risultava destinatario di un **avviso di accertamento** con il quale l'Ufficio contestava **l'omessa dichiarazione** di una **plusvalenza** derivante dalla **vendita**, avvenuta nel periodo di imposta 2005, di un **terreno edificabile e sovrastante manufatto/baracca**, sito in Cortina d'Ampezzo.

Il contribuente proponeva **ricorso** dinanzi alla competente commissione tributaria provinciale, la quale, in **accoglimento** dello stesso, **annullava l'atto impugnato**. Tale decisione veniva confermata anche all'esito del giudizio di appello, proposto dall'Agenzia delle Entrate, sulla base della considerazione per la quale essa aveva **interpretato in modo improprio** il citato [articolo 67](#), avendo ritenuto che **oggetto di compravendita** non fosse il **manufatto/baracca**, ma piuttosto il **terreno edificabile**.

Seguiva pertanto **ricorso per cassazione** da parte dell'Ufficio affidato a **due motivi**. In particolare, questi lamentava la **violazione** degli [articoli 1362](#) e [1363 cod.civ.](#), in quanto la CTR non avrebbe correttamente interpretato il contratto di compravendita, ovvero **l'oggetto effettivo** dello stesso e conseguentemente il relativo regime impositivo. Inoltre, denunciava la **violazione** dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), poiché **l'erronea interpretazione** del contratto avrebbe condotto i giudici regionali ad individuare **l'oggetto** dello stesso nel

fabbricato, rappresentato da un **manufatto/baracca**, e non nella sottostante **area edificabile**.

La Corte di Cassazione ha respinto l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate e confermato la decisione di appello, ritenendo **irrilevante**, ai fini del regime impositivo applicabile, la circostanza che le parti del **contratto di compravendita** avessero previsto la **demolizione del manufatto/baracca** insistente sul terreno, con successiva **costruzione** da parte dell'acquirente di un **nuovo immobile**.

Al riguardo, i giudici di legittimità hanno rammentato che: «**La disposizione (art. 67 del Tuir) che assoggetta a tassazione, quali "redditi diversi", le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, non è applicabile alle cessioni aventi ad oggetto, non un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria", ma un terreno sul quale insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato; 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 in 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., **Cass. n. 15629/2014; n. 7853/2016; n. 1674/2018; n. 10393/2019; n. 22409/2019**).

Detto in altri termini, devono ritenersi soggette a **tassazione separata** soltanto le plusvalenze realizzate a seguito di **cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, **e non anche di terreni sui quali insiste un fabbricato e quindi già edificati** (cfr., **Cass. n. 19129/2017**).

Pertanto, così come precisato dalla Cassazione, ciò che rileva, ai fini dell'**applicabilità** del citato **articolo 67**, è la **destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata**, in sede di pianificazione urbanistica, **e non quella ripristinata**, conseguentemente ad intervento – su area già edificata – operata dal cedente o dal cessionario (cfr., **Cass. n. 5088/2019**). Conseguentemente, **non è possibile porre a carico del venditore di un manufatto/baracca insistente su terreno (già) edificabile una (asserita) plusvalenza anche solo commisurata all'ulteriore capacità edificatoria non (ancora) sviluppata**.

Concludendo, quindi, i giudici di vertice hanno **escluso** che **la cessione di un fabbricato possa essere riqualificata come cessione di terreno edificabile** (cfr., **Cass. n. 16374/2021; n. 3006/2021**), così come peraltro sostenuto dalla stessa Agenzia delle Entrate con [circolare n. 23/E/2020](#).

VIAGGI E TEMPO LIBERO

Panaraida a Santa Cristina in Val Gardena

di **Stefania Pompigna** – Digital Assistant

Panaraida a Santa Cristina in Val Gardena in Alto Adige è l'escursione perfetta per tutta la famiglia. Un percorso semplice con dieci stazioni in cui la cosa più difficile che dovrai affrontare sarà portare via i bimbi al termine del percorso.

Arrivando da sud-est a Santa Cristina in pochi minuti si raggiunge un parcheggio a pagamento e nelle vicinanze è presente l'ingresso a Panaraida. Simpatici nanetti vestiti di verde ti accoglieranno con una mappa che ti aiuterà a comprendere il meraviglioso percorso che ti aspetta.

In realtà il termine escursione non è proprio appropriato, è più una passeggiata tranquilla nel cuore della natura in cui ti troverai coinvolto in giochi e in momenti magici da vivere con tutta la famiglia.

Eccoti le **indicazione tecniche sul sentiero**:

- **ingresso**: gratuito, a parte il costo del parcheggio;
- **lunghezza**: 2,5 km.;
- **tempo di percorrenza**: 1 ora e 30 minuti. Ma è solo una stima, considera le varie tappe e quanto ti fermerai ad ogni tappa;
- **altitudine**: 1700 m s.l.m.;
- **dislivello**: i dislivelli sono dolci e si procede per tratti brevi, 150 m totali;
- **difficoltà**: molto facile, ma ovviamente non deve mai mancare l'attenzione verso i bambini che possono essere imprevedibili;
- **attrezzatura** suggerita: uno zaino ben organizzato e un paio di scarpe comode, facendo attenzione a non bagnarle.

Scopriamo insieme le **dieci stazioni di gioco** che troverai durante il percorso.

1. La **carrozza a cavalli**: è la prima tappa in cui i bambini salgono in groppa a due cavalli in legno che trainano una carrozza. L'effetto è realistico perché i cavalli si muovono in base ai movimenti dei loro cavalieri.
2. Il **cinema delle Dolomiti**: è un punto panoramico straordinario ed è disponibile un cannocchiale per godere ancora meglio dell'incantevole vista.
3. Il **percorso acquatico**: nella terza tappa è presente un sistema di canalette in legno, alimentate dal ruscello. La canaletta principale ha la forma di un drago cinese, i bambini possono divertirsi a deviare il flusso dell'acqua con l'ausilio di mini-dighe

rimovibili e tappi in legno.

4. Il **labirinto di tronchi**: un piccolo labirinto circolare, percorsi delimitati da ceppi in legno di altezze diverse. Si può scegliere se: inoltrarsi nel labirinto camminando oppure salire sui tronchi. Quasi tutti i bambini scelgono la seconda opzione.
5. Il **guado del ruscello**: la quinta tappa del percorso di Panaraida a Santa Cristina è forse l'unico punto in cui chi ha le scarpe da ginnastica e deve gestire i bimbi più piccoli può trovarsi un po' in difficoltà. Ad esempio, se i bimbi hanno bisogno di essere presi per mano per attraversare, l'unico modo è bagnarsi le scarpe, quindi è preferibile indossare un paio di scarpe da trekking che evitano possibili inconvenienti.
6. Le **cassette sugli alberi**: qui si spazia con la fantasia, le cassette possono diventare qualsiasi cosa i bimbi vogliono farle diventare.
7. L'**altalena gigante**: può dondolare con tre adulti insieme. Corde intrecciate e robuste sorreggono il movimento dell'altalena nella meravigliosa natura circostante.
8. Il **tiro a segno delle pigne**: un gioco che coinvolge, anche troppo, gli adulti. Si tratta di raccogliere le pigne dal terreno per lanciarle, facendole passare per una sequenza di buchi via via sempre più piccoli intagliati sulla superficie di un'asse di legno.
9. La **funivia in legno**: nella penultima tappa ti aspetta una funivia in miniatura. Si tratta di una robusta cassetta in legno con quattro posti a sedere. I bambini si siedono e chi tiene la cassetta la lascia andare giù, in discesa, lungo la collinetta.
10. Il **laghetto**: ed eccoci alla fine del percorso. Un piccolo specchio d'acqua ti accoglie nella tappa conclusiva, qui troverai sedie e chaise longue in legno, perfetti per rilassarsi dopo tanti giochi e tante emozioni.

Il periodo per godersi questa avventura è sicuramente tra la primavera e l'estate se consideriamo che alcuni giochi sono a contatto con l'acqua. In tutti i modi il parco è aperto da aprile a ottobre.



Montagnetop.it

INTINERARI IN MONTAGNA E NON SOLO

ESPLORA IL SITO