

**Edizione di venerdì 29 Aprile 2022**

## **EDITORIALI**

**Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 26 aprile**  
di **Laura Mazzola**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**Cessazione dell'attività e compensi non ancora incassati**  
di **Federica Furlani**

## **ENTI NON COMMERCIALI**

**Nuove disposizioni per il controllo delle imprese sociali**  
di **Biagio Giancola, Guido Martinelli**

## **CRISI D'IMPRESA**

**Nuovo rinvio per l'entrata in vigore del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza**  
di **Francesca Dal Porto**

## **IVA**

**È detraibile l'Iva sull'acquisto dello studio, anche se accatastato come abitazione**  
di **Angelo Ginex**

## EDITORIALI

# Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 26 aprile

di Laura Mazzola



**È ON LINE LA NUOVA VERSIONE**

**EVOLUTION**  
**Euroconference**

La piattaforma indispensabile per lo studio del Commercialista

[Scopri tutte le novità >](#)

Il ventisettesimo 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 delle **ultime due settimane**.

La sessione “**caso operativo**” è stata poi dedicata alla **residenza fiscale delle persone fisiche**, mentre nell’ambito della sessione “**scadenziario**”, dopo aver evidenziato le **prossime scadenze**, sono stati affrontati i temi dei **redditi fondiari collegati ai terreni** e della loro dichiarazione all’interno del quadro del modello Redditi Pf.

Infine, nella sessione “**adempimenti in pratica**” è stata esaminata la **gestione dei modelli dichiarativi 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. RESIDENZA FISCALE: VARIAZIONE IN PAESE A FISCALITÀ PRIVILEGIATA**

**2. REDDITI TERRENI: CONIUGE AZIENDA CONIUGALE**

**1. PRINCIPIO SOSTITUTIVO IMU/IRPEF TERRENI**

**# 10**

## Redditi terreno: detassazione Irpef

---

### La detassazione Irpef dei redditi dominicale e agrario vale anche per l'anno 2022?

**L.R.**

L'articolo unico, comma 25, della Legge di bilancio per il 2022, ha esteso all'anno 2022 l'esenzione, ai fini Irpef, dei redditi dominicali e agrari relativi ai terreni dichiarati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola.

A tal fine è stato novellato l'articolo 1, comma 44, della Legge di bilancio per il 2017.

## # 9

### Cambio coltura terreno agricolo

---

#### *Il cambiamento di coltura del terreno agricolo deve essere dichiarato all'Agenzia delle entrate?*

**A.G**

Entro il 31 gennaio i proprietari e conduttori di terreni agricoli devono verificare la corrispondenza tra la coltura effettivamente praticata sul terreno e quella indicata nel certificato catastale.

Qualora non vi sia corrispondenza, i contribuenti hanno l'obbligo di comunicare la variazione.

La denuncia va effettuata dal proprietario del terreno o dall'affittuario con una delle seguenti due modalità:

- utilizzando l'apposito modellodisponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate;
- utilizzando il software "Docte 2".

In ogni caso la dichiarazione deve essere presentata al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio.

## # 8

### 2 per mille 2022

---

***Non troviamo la possibilità di destinare il 2 per mille alle associazioni culturali. È stata tolta?***

**S.R.**

---

La risposta è positiva.

Per l'annualità 2022 i contribuenti non possono decidere di destinare, in sede di dichiarazione dei redditi, il 2 per mille a favore delle associazioni culturali.

Va da sé che l'unica opzione ravvisabile è quella di destinare il 2 per mille ai partiti politici.

Tale scelta può comunque non essere espressa.

## **# 7**

### **Plusvalenza vendita terreno**

---

***La vendita del terreno acquistato entro i cinque anni comporta sempre una plusvalenza?***

**R.E.**

---

Le cessioni, a titolo oneroso, di terreni agricoli, posseduti al di fuori dell'ambito dell'attività d'impresa, di arti o professioni, generano plusvalenze imponibili, solo se acquistati da non più di cinque anni.

Fanno eccezione a tale indicazione le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni non edificabili acquisiti per successione.

## **# 6**

### **Redditi fondiari: principio di competenza**

---

***Il reddito collegato ai terreni, da indicare all'interno del modello 730, deve essere riportato in base al principio di cassa?***

**P.T.**

---

I redditi dominicali e agrari sono imputati indipendentemente dalla percezione, per il periodo d'imposta durante il quale si è verificato il possesso, al proprietario o al titolare di altro diritto reale sull'immobile.

Sono, infatti, imputati per competenza e non per cassa.

Fanno eccezione a questa regola i coltivatori diretti assegnatari di terreni da enti di sviluppo.

## # 5

### Redditi terreni: affitto parziale

---

***Un contribuente ha affittato una sola parte del terreno di proprietà. Come occorre compilare il quadro RA?***

***L.A. sas***

---

Il caso descritto nel quesito ricade tra le ipotesi in cui la percentuale di possesso del reddito dominicale e? diversa da quella del reddito agrario.

In questo caso occorre compilare due distinti righi, senza barrare la casella di colonna 8.

## #4

### Residenza fiscale: identificazione AIRE

---

***Un soggetto vive all'estero ma si dimentica di iscriversi all'AIRE. Tale soggetto è da considerarsi residente in Italia?***

***P.M.***

---

La giurisprudenza della Corte di Cassazione (per tutte le sentenze n. 21970/2015 e n. 16634/2018) tende a dare un rilievo formale all'iscrizione presso i registri anagrafici della popolazione residente.

Pertanto, la mancata cancellazione, seppur il contribuente risieda sostanzialmente all'estero, non permette di perdere la qualifica di soggetto residente.

In senso contrario vedasi la sentenza della CTR di Brescia 4207/2014.

## # 3

## **Residenza fiscale: variazione in Paese a fiscalità privilegiata**

---

***In caso di trasferimento in un Paese non a fiscalità privilegiata, su chi incombe l'onere della prova?***

**E.T.**

---

L'articolo 2 Tuir, che disciplina la residenza fiscale delle persone fisiche, prevede che l'onere della prova, in caso di riqualifica della residenza, gravi sull'Amministrazione finanziaria.

Tuttavia, questa regola di carattere generale trova una deroga, ai sensi dell'articolo 2, comma 2-*bis*, Tuir, in tutti quei casi in cui il contribuente trasferisce la propria residenza in un Paese da fiscalità privilegiata.

In tali casi, infatti, l'onere della prova si inverte: è, dunque, onere del contribuente dimostrare l'effettività della propria residenza all'estero (non onere dell'Amministrazione finanziaria dimostrare la residenza del contribuente in Italia).

I Paesi per cui scatta l'inversione dell'onere della prova sono quelli elencati nel D.M. 04.05.1999.

## **# 2**

### **Redditi terreni: coniuge azienda coniugale**

---

***Il coniuge, all'interno dell'azienda coniugale, deve utilizzare il quadro RA?***

**A.L.**

---

La risposta è negativa.

Ai fini della dichiarazione dei redditi dei terreni, il coniuge dell'azienda coniugale, così come il partecipante dell'impresa familiare agricola e i soci di società di persone, deve utilizzare il quadro RH e non il quadro RA.

## **# 1**

### **Principio sostitutivo Imu/Irpef terreni**

---

***Nell'ipotesi di versamento dell'Imu sul terreno, vale il principio di sostituzione sia sul reddito***

***dominicale che su quello agrario?***

**R.S.**

---

La risposta è negativa.

Infatti, il principio di sostituzione Imu/Irpef vale, nell'ipotesi di terreni non affittati, solo per il reddito dominicale.

Ne consegue che, nel caso di terreni non affittati, l'Imu sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sul reddito dominicale, mentre il reddito agrario continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte sui redditi.

Pertanto, per il reddito dei terreni non affittati si deve tener conto del solo reddito agrario.

Per i terreni affittati, invece, risultano dovute sia l'Imu che l'Irpef.

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



## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Cessazione dell'attività e compensi non ancora incassati***

di **Federica Furlani**



I contribuenti che accedono al **regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità** di cui all'[articolo 27, commi 1 e 2, D.L. 98/2011](#) e quelli che accedono al **regime forfetario** di cui all'[articolo 1, commi da 54 a 89, L. 190/2014](#), determinano il reddito, a prescindere dall'attività esercitata (d'impresa, artistica o professionale) secondo il **principio di cassa**, e quindi, nel primo caso, come differenza tra i ricavi percepiti e le spese sostenute nel periodo d'imposta di riferimento, e nel secondo caso applicando all'ammontare dei ricavi conseguiti o dei compensi percepiti il coefficiente di redditività previsto per l'attività esercitata ([allegato 2 L. 145/2018](#)).

Nel caso in cui un contribuente che applica uno dei regimi citati **cessi l'attività in presenza di ricavi o i compensi fatturati e non ancora riscossi**, e costi ed oneri per i quali manca ancora la manifestazione finanziaria, con la [circolare 17/E/2012](#) (par. 5.1), che ha richiamato i chiarimenti forniti con riferimento all'attività professionale, che segue sempre il regime di cassa, dalla [circolare 11/E/2007](#) (par. 7.1), l'Amministrazione finanziaria ha chiarito **che l'attività non si può "... considerare cessata fino all'esaurimento di tutte le operazioni, ulteriori rispetto all'interruzione delle prestazioni professionali, dirette alla definizione dei rapporti giuridici pendenti, e, in particolare, di quelli aventi ad oggetto crediti strettamente connessi alla fase di svolgimento dell'attività professionale"**.

Come conseguenza, pertanto, il suddetto contribuente sarà **tenuto ad adempiere agli obblighi dichiarativi**, compilando il quadro LM del modello Redditi, **fino a conclusione delle operazioni relative alla riscossione dei crediti e al pagamento dei debiti**, e quindi fino a tale data non potrà procedere alla chiusura della partita Iva.

Tuttavia l'Agenzia delle entrate, con la citata [circolare 17/E/2012](#), in relazione al regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità, ha aggiunto che *"in un'ottica di semplificazione che tiene conto delle dimensioni dell'impresa e, in particolare, dall'esiguità delle operazioni economiche che ne caratterizzano l'attività, si ritiene che è rimessa alla scelta del contribuente la possibilità di **determinare il reddito relativo all'ultimo anno di***



**attività tenendo conto anche delle operazioni che non hanno avuto in quell'anno manifestazione finanziaria**“. Con la [circolare 10/E/2016](#) tale chiarimento è stato ribadito anche con riferimento ai contribuenti che accedono al regime forfetario.

In altri termini, i contribuenti che accedono ai predetti **regimi agevolati e decidono di cessare l'attività in presenza di crediti da compensi/ricavi ancora da incassare**, possono **alternativamente**:

- **far concorrere alla determinazione del reddito anche i ricavi ancora da incassare**, imputando all'ultimo anno di attività anche le operazioni che non hanno avuto ancora manifestazione finanziaria, e poi **chiudere la partita Iva prima dell'effettivo incasso del credito**;
- **attendere l'incasso del credito, e solo dopo chiudere la partita Iva**.

Va rilevato che con la [risposta all'interpello 299/2020](#) l'Agenzia delle Entrate, esprimendosi sul caso di un **contribuente minimo che, cessata l'attività** con chiusura di partita Iva nel 2017 con un compenso fatturato e non ancora incassato né dichiarato, che **incassava due anni dopo (2019)**, ha rilevato che *“il compenso percepito dall'Istante nel 2019 quando ormai, avendo chiuso la partita Iva, non svolgeva più la sua attività professionale in maniera abituale, debba essere **dichiarato come reddito diverso**, ai sensi del comma 1, lettera l), dell'articolo 67 del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, indicandolo nel quadro RL, rigo RL15, del modello Redditi Persone fisiche 2020”*.

I chiarimenti forniti dalla [circolare 17/E/2012](#) sono stati recentemente ripresi dalla [risposta all'interpello n. 218 dello scorso 26 aprile](#), che ha esteso le due possibili alternative a fronte della cessazione dell'attività in presenza di compensi ancora da incassare, anche ai **professionisti in regime ordinario**, che pur sempre adottano il principio di cassa nella determinazione del reddito.

Nel caso analizzato l'Agenzia ribadisce che la procedura corretta preveda, **alternativamente**:

- **l'imputazione dei compensi che non abbiano ancora avuto manifestazione finanziaria al momento della chiusura della posizione Iva** ai redditi relativi all'ultimo anno di attività professionale;
- **il mantenimento della posizione Iva individuale fino all'ultimazione di tutte le operazioni fiscalmente rilevanti**, permettendo così l'emissione della fattura e la dichiarazione dei redditi nell'anno di imposta in cui si realizza l'incasso del credito, in applicazione del principio di cassa.

Non avendo il contribuente, nel caso trattato, aderito a nessuna delle possibilità sopra elencate, l'Agenzia ha quindi precisato che l'Istante, che ha impropriamente chiuso la propria partita Iva prima che fossero concluse tutte le attività ad essa connesse, dovrà procedere alla richiesta di **riattivazione della propria posizione fiscale** e, al momento dell'effettivo incasso dei singoli crediti, dovrà **rendicontarli tramite l'emissione di una fattura per prestazione di lavoro**

**autonomo** e dichiararli come reddito professionale, utilizzando il **modello Redditi Persone fisiche dell'anno di competenza**.

## ENTI NON COMMERCIALI

---

### ***Nuove disposizioni per il controllo delle imprese sociali***

di **Biagio Giancola, Guido Martinelli**



Con il D.M. n. 54 del 29.03.2022 (non ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale) il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha regolato nelle modalità i **controlli sulle imprese sociali** per la verifica del rispetto delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 112/2017** (es. verifica della gestione amministrativo-contabile; del perseguimento delle attività civiche, solidaristiche e di utilità sociale; delle attività di interesse generale; dell'assenza dello scopo di lucro etc..) e per il versamento del rispettivo **contributo per l'attività ispettiva** a carico delle stesse imprese sociali.

Si tratta, nella specie, di un controllo di **pubblico interesse**, con effetti nei confronti delle sole Pubbliche Amministrazioni, previsto in attuazione dell'[articolo 15, comma 4, D.Lgs. 112/2017](#), che attribuisce al Ministero del lavoro e delle politiche sociali, oltre al compito di monitoraggio e ricerca, specifiche **funzioni ispettive, al fine di verificare il rispetto della normativa di settore da parte delle imprese sociali**.

Trattasi di **controllo esterno e complementare a quello già contemplato dall'articolo 10 D.Lgs. 112/2017** che prevede l'istituzione di un **organo di controllo interno** nell'atto costitutivo delle imprese sociali, con i requisiti di cui agli [articoli 2397, comma 2, e 2399 cod. civ.](#), e con il compito di vigilare sull'osservanza della legge, dello statuto e, in generale, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione (anche in relazione al modello organizzativo di cui al D.Lgs. 231/2001).

Tornando alle attività di controllo ministeriali, l'intervento è demandato **all'Ispettorato del Lavoro**, ad eccezione della Sicilia e delle Province Autonome di Trento e Bolzano, che prevedono apposite intese con le amministrazioni di riferimento.

Destinatari dell'attività di controllo sono **tutti gli Enti con la qualifica di impresa sociale**, ivi compresi quelli in **scioglimento volontario o concordato preventivo**, esclusi quelli sottoposti a gestione commissariale o ispezioni straordinarie (articolo 2 D.M. 54/2022).

Le cooperative sociali ed i loro consorzi acquisiscono di diritto la qualifica di impresa sociale. Per le imprese sociali costituite in forma di **società cooperativa**, la competenza ad effettuare i suddetti controlli spetta al **Ministero dello Sviluppo Economico**.

**In relazione alle tipologie di controllo, il Decreto contempla due differenti fattispecie.**

### **1. Controllo ordinario (Titolo II – articoli 10 e ss. D.M. 54/2022)**

Si tratta, nella specie, di un **controllo quantomeno annuale** effettuato dalle Associazioni riconosciute (per le imprese sociali che vi aderiscano) oppure direttamente dal Ministero, a mezzo dei propri “controllori abilitati”, secondo un programma appositamente determinato annualmente (entro il 30 aprile).

Oggetto di valutazione è il **rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 112/2017** e della disciplina del Terzo Settore.

Il controllo si svolge, generalmente **presso la sede sociale, in presenza del legale rappresentante dell'impresa sociale interessata** (o suo delegato), nel rispetto del **contraddittorio e salva la facoltà di farsi assistere da altri amministratori, sindaci, soci, professionisti di fiducia**.

Detta tipologia di controllo deve concludersi **entro 90 gg dal primo accesso** (articolo 15, comma 1, D.M. 54/2022).

Eventuali irregolarità riscontrate e sanabili sono oggetto di **diffida**, e devono essere regolarizzate entro un apposito termine ivi indicato (non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni) al fine di non incorrere nella **motivata proposta di adozione di nomina di un commissario ad acta** oppure, nei casi più gravi, del provvedimento che dispone la **perdita della qualifica di impresa sociale**, provvedimento che viene in ogni caso emanato nel caso di mancato controllo per irreperibilità dell'impresa stessa o in caso di irregolarità non sanabili.

Qualora alla diffida segua la regolarizzazione della irregolarità contestata, la verifica della stessa deve avvenire entro 30 giorni dalla contestazione.

### **2. Ispezione straordinaria (Titolo IV – articoli 17 e ss.)**

Si tratta di controlli specifici che hanno ad oggetto l'osservanza delle disposizioni statutarie, regolamentari, legislative dell'impresa sociale, disposti dal Ministero ogni qualvolta sorga la **necessità, ossia per approfondire, ad esempio, i controlli espletati oppure in sede di verifiche a campione scaturite da esposto di privati, soci, da segnalazioni di pubbliche amministrazioni**.

Circa le modalità di svolgimento, l'articolo 19 D.M. 54/2022 prevede le medesime facoltà e gli stessi oneri del controllo ordinario in capo al Legale Rappresentante o suo delegato. Anche in questo caso l'ispezione deve completarsi entro 90 gg dal primo accesso, salvo comprovate necessità di urgenza o espressa richiesta di proroga, debitamente verbalizzate.

In sintesi, all'esito di entrambe le tipologie di controllo, il Ministero, **ex articolo 20 D.M. 54/2022**:

- può richiedere al Tribunale territorialmente competente di accertare lo stato di insolvenza dell'impresa sociale e pertanto disporre la **liquidazione coatta amministrativa**;
- provvede alla nomina di un **Commissario ad acta** cui viene attribuita la funzione di sanare le irregolarità eventualmente riscontrate, qualora possibile;
- dispone la **perdita della qualifica di impresa sociale** nei casi tassativi (irreperibilità dell'ente; irregolarità non sanabili o non sanate; accertata impossibilità di effettuare la vigilanza per reiterati ostacoli a controlli ed ispezioni) con **devoluzione del patrimonio ad un fondo specifico**.

In caso di **irregolarità non sanabili o non sanate** il Ministro vigilante dispone la perdita della qualifica di impresa sociale.

Tale provvedimento dispone altresì che il **patrimonio residuo dell'impresa** sociale, dedotto, nelle imprese sociali costituite nelle forme di cui al libro V del codice civile, il capitale effettivamente versato dai soci, eventualmente rivalutato o aumentato, e i dividendi deliberati e non distribuiti nei limiti di cui all'[articolo 3, comma 3, lettera a\), D.Lgs. 112/2017](#), risulta **devoluto** al fondo per la promozione e lo sviluppo delle imprese sociali istituito ai sensi dell'articolo 16 D.Lgs. 112/2017, dall'ente o dall'associazione cui l'impresa sociale aderisce o, in mancanza, dalla Fondazione Italia Sociale, salvo quanto specificamente previsto in tema di società cooperative.

Resta ferma in ogni caso la **responsabilità penale di cui all'articolo 2638, comma 2, cod. civ.**

Altra previsione concerne l'introduzione del c.d. "**contributo di vigilanza**" a carico delle **imprese sociali destinatarie dei controlli**, calcolato in base al fatturato, aggiornato nel *quantum* dal Ministero con cadenza biennale e versato ogni anno (entro il 30 Giugno) **a favore delle associazioni abilitate cui eventualmente l'impresa aderisca oppure al Ministero del lavoro stesso**. Il contributo annuo di vigilanza **va da un minimo di 150 euro per le imprese sociali con fatturato fino a 50.000 euro ad un massimo di euro 2.500 per le imprese sociali con fatturato superiore al milione di euro**.

L'omessa contribuzione determina sanzioni (**articolo 23 D.M. 54/2022**).

## CRISI D'IMPRESA

---

### ***Nuovo rinvio per l'entrata in vigore del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza***

di **Francesca Dal Porto**

Seminario di specializzazione

## INTERNAZIONALIZZAZIONE D'IMPRESA: VARIABILI FISCALI E OPERATIVE NEI FLUSSI CON L'ESTERO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'articolo 37 del decreto PNRR, approvato dal Consiglio dei Ministri del 13.04.2022 modifica l'[articolo 389](#) del Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza di cui al D.Lgs. 14/2019.

In particolare, è stata prevista una ulteriore proroga all'entrata in vigore del CCII, **dal 16 maggio 2022 al 15 luglio 2022**.

Il termine in questione è più volte slittato: le disposizioni in materia di assetti organizzativi di cui all'[articolo 2086 cod. civ.](#), insieme ad alcuni altri articoli, sono **entrati in vigore il 16 marzo 2019**, mentre le altre disposizioni relative anche ai nuovi strumenti di allerta sarebbero dovute entrare in vigore il 1° settembre 2020.

Dopo ulteriori rinvii, il **D.L. 118/2021**, all'articolo 1, convertito nella L. 147/2021, che ha tra l'altro introdotto il nuovo istituto della Composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa, ha **definitivamente differito i sistemi di allerta al 31 dicembre 2023 e previsto l'entrata in vigore delle altre disposizioni del CCII al 16 maggio 2022**.

Lo slittamento è da attribuirsi alla **necessità di adeguare il CCII alle nuove previsioni dello schema di decreto** modificativo di una serie di norme del CCII, approvato dal Governo il 17 marzo scorso.

Il **decreto** modificativo trae origine dalla Direttiva (UE) 2019/1023 del Parlamento europeo e del Consiglio del 20 giugno 2019 (Direttiva Insolvency).

Tra le novità, in particolare, l'articolo 1 dello schema di decreto modifica la **definizione di "crisi"** di cui all'[articolo 2, comma 1, D.Lgs. 14/2019](#): "crisi" è lo **stato del debitore che rende probabile l'insolvenza e che si manifesta con l'inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici** a far fronte alle obbligazioni nei successivi dodici mesi.

Tra le modifiche di maggior rilievo si sottolinea altresì **l'integrale sostituzione dell'[articolo 3 D.Lgs. 14/2019](#)** che disciplina l'adeguatezza degli assetti organizzativi in funzione della **rilevazione tempestiva della crisi d'impresa o dell'insolvenza**.

In particolare, il nuovo [articolo 3](#), dopo aver precisato che l'imprenditore individuale deve **adottare misure idonee a rilevare tempestivamente lo stato di crisi** e assumere senza indugio le iniziative necessarie a farvi fronte e che l'imprenditore collettivo deve istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato ai sensi dell'**articolo 2086 cod. civ., individua le caratteristiche che le misure e gli assetti organizzativi devono avere**.

In particolare, il comma 3 del nuovo articolo 3 precisa che, ai fini della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa, le misure di cui al comma 1 e gli assetti di cui al comma 2 devono consentire di:

- a) **rilevare eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario**, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività imprenditoriale svolta dal debitore;
- b) **verificare la non sostenibilità dei debiti e l'assenza di prospettive di continuità aziendale** per i dodici mesi successivi e i segnali di allarme di cui al comma 4;
- c) **ricavare le informazioni necessarie a seguire la lista di controllo particolareggiata** e a effettuare il test pratico per la verifica della ragionevole perseguibilità del risanamento di cui al comma 2 dell'articolo 13.

Il comma 4 del nuovo [articolo 3 D.Lgs. 14/2019](#) fornisce inoltre un **elenco dei segnali di allarme per gli effetti di cui al comma 3**:

- a) **l'esistenza di debiti per retribuzioni scaduti da almeno trenta giorni** pari a oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni;
- b) **l'esistenza di debiti verso fornitori scaduti da almeno novanta giorni** di ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti;
- c) **l'esistenza di esposizioni nei confronti delle banche e degli altri intermediari finanziari** che siano scadute da più di sessanta giorni o che abbiano superato da almeno sessanta giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualunque forma purché rappresentino complessivamente almeno il cinque per cento del totale delle esposizioni;
- d) **l'esistenza di una o più delle esposizioni debitorie previste dall'articolo 25-novies, comma 1** (ritardi per versamenti di contributi previdenziali; debiti per premi assicurativi; debiti iva; crediti affidati per la riscossione).

L'articolo 6 dello schema di decreto, infine, ha **completamente modificato la Parte Prima, Titolo II, D.Lgs. 14/2019**, dedicato originariamente alle [procedure di allerta e di composizione](#)

[assistita della crisi.](#)

Il legislatore ha infatti inserito una serie di articoli (da 12 a 25-undecies) che **introducono nel CCII la procedura denominata “composizione negoziata per la soluzione della crisi d’impresa”** di cui al D.L. 118/2021 convertito con modificazioni dalla L. 147/2021, ripercorrendo le disposizioni che già il D.L. 118/2021 aveva dettato per tale nuovo istituto.

**L’articolo 25 sexies introduce nel D.Lgs. 14/2019 il nuovo istituto del concordato semplificato** anch’esso disciplinato dal **D.L. 118/2021**.



## IVA

---

### ***È detraibile l'iva sull'acquisto dello studio, anche se accatastato come abitazione***

di Angelo Ginex



È **detraibile l'iva** relativa al **fabbricato acquistato** dal contribuente di **professione avvocato** e da questi pacificamente **utilizzato come studio legale**, anche se iscritto **in catasto** quale **civile abitazione**, in ragione della natura di **bene strumentale** allo svolgimento dell'**attività professionale**.

È questo l'interessante principio sancito dalla **Corte di Cassazione**, con **ordinanza n. 13259 depositata ieri 28 aprile**, la quale consolida l'orientamento dalla stessa espresso in materia di **detraibilità dell'iva** relativa all'acquisto di fabbricati utilizzati in maniera difforme dalla destinazione catastale.

La controversia in esame trae origine dall'impugnazione di un **avviso di accertamento** con cui l'Agenzia delle Entrate recuperava a tassazione **l'iva pagata** dal contribuente di **professione avvocato per l'acquisto di un immobile classificato catastalmente come civile abitazione**. In particolare, l'Ufficio sosteneva che l'iva fosse stata indebitamente detratta in violazione dell'[articolo 19-bis, comma 1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#).

La Commissione tributaria regionale della Toscana, nel confermare la pronuncia di primo grado, rigettava l'appello del contribuente, affermava che: **«l'immobile acquistato in comproprietà dal contribuente, ancorché di fatto utilizzato come ufficio (studio legale) ... era però iscritto in catasto con categoria A/2 (civile abitazione), sicché l'IVA era indetraibile per espressa previsione della citata disposizione»**.

Pertanto, il professionista proponeva **ricorso per cassazione** affidato ad un unico motivo, con il quale deduceva la **violazione e falsa applicazione** degli [articoli 19](#) e [19-bis, comma 1, lett. i\)](#), **D.P.R. 633/1972**, nonché dei principi sanciti dalla Suprema Corte (cfr., **Cass. n. 8628/2015** e **n. 26748/2016**).

Più precisamente, l'avvocato sosteneva che il **dato formale** dell'accatastamento in categoria A/2 (civile abitazione) dell'immobile acquistato, **non preclude la detraibilità dell'Iva sull'acquisto** se tale immobile è **adibito esclusivamente a studio professionale**, in quanto **bene strumentale** alla predetta attività.

I giudici di legittimità hanno ritenuto **fondata la doglianza** avanzata dal ricorrente, facendo leva sulla previsione normativa contenuta nell'[articolo 19-bis, comma 1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#).

Essi hanno rilevato che la disposizione citata preclude la **detrazione dell'Iva assolta in relazione all'acquisto**, locazione, manutenzione, recupero o gestione di immobili abitativi, che risultano tali sulla base delle **risultanze catastali** e **a prescindere dall'effettivo utilizzo** degli stessi, fatta eccezione per le imprese di costruzione o rivendita di fabbricati.

Da ciò consegue – ha sottolineato la Suprema Corte – che: *«ove l'impresa non svolga attività di costruzione ..., la stessa può comunque portare in detrazione l'Iva relativa all'acquisto di un fabbricato a destinazione abitativa, purché provi, sulla scorta di elementi oggettivi, che l'operazione in concreto sia inerente all'esercizio effettivo dell'attività d'impresa e sia destinata, almeno in prospettiva, a procurargli lucro»*.

In tale contesto, quindi, diventa necessario, così come evidenziato dalla **Corte di giustizia UE**, verificare **l'intenzione del soggetto passivo** di destinare all'attività d'impresa l'immobile acquistato; applicando tale principio unionale alla normativa in esame, **occorre verificare in concreto** – hanno affermato i giudici di legittimità – **l'inerenza del bene immobile acquistato con l'attività d'impresa**, anche tenendo conto di una **valutazione prospettica**.

D'altronde, la Corte di Cassazione si era già espressa in questi termini quando aveva affermato che, ai fini della **detrazione** nelle operazioni relative a **fabbricati a destinazione abitativa**, la **natura strumentale** del bene acquistato deve essere **valutata non solo in astratto**, con riferimento all'oggetto dell'attività d'impresa, **bensì in concreto**, accertando che lo stesso costituisce, anche in **funzione programmatica**, lo strumento per l'esercizio della suddetta attività (cfr., **Cass. n. 3396/2020, n. 26748/2016, n. 6883/2016 e n. 8628/2015**).

In applicazione dei principi sopra richiamati, i giudici di vertice hanno quindi osservato che **il fabbricato acquistato dal professionista, benché iscritto in catasto come civile abitazione, è pacificamente utilizzato, in quanto non contestato dall'Ufficio, come studio legale**. Conseguentemente, trattandosi senza ombra di dubbio dell'acquisto di un **bene strumentale allo svolgimento dell'attività professionale**, l'Iva ad esso relativa può essere portata in **detrazione dall'avvocato a prescindere dall'iscrizione in catasto come civile abitazione**.

Sulla base delle suesposte motivazioni, il ricorso è stato accolto e, con decisione nel merito, l'avviso di accertamento è stato annullato, dovendo ritenersi che **l'avvocato possa detrarre l'Iva relativa all'acquisto dell'immobile adibito a studio, anche se accatastato come abitazione**.